

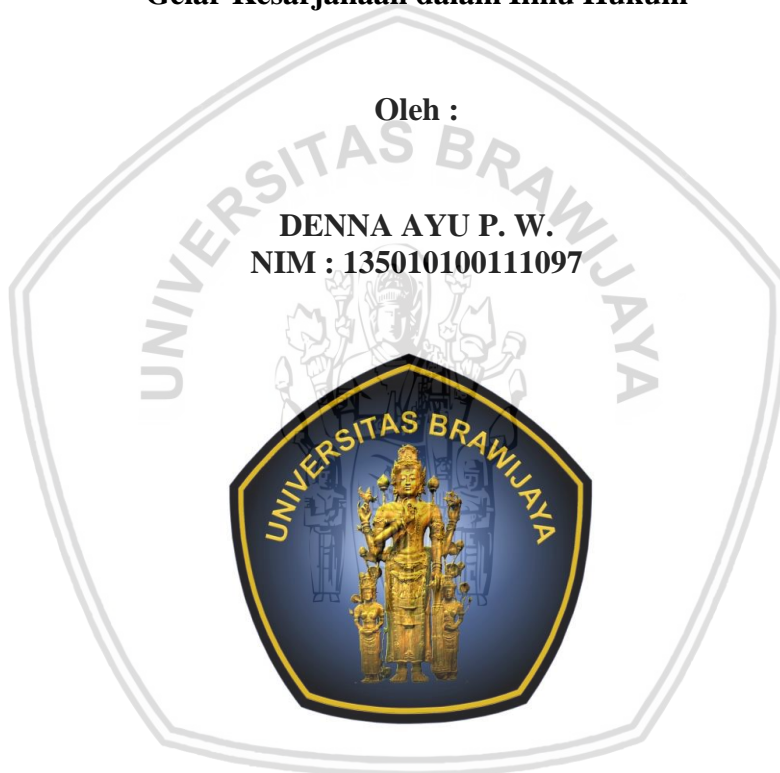
**AKIBAT HUKUM BAGI PARA PIHAK PADA PERJANJIAN
NOMINEE JUAL BELI TANAH HAK MILIK
YANG DIBATALKAN OLEH HAKIM
(Studi Putusan Pengadilan Negeri
Denpasar Nomor 82/PDT.G
/2013/PN.DPS)**

SKRIPSI

**Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-syarat Memperoleh
Gelar Kesarjanaan dalam Ilmu Hukum**

Oleh :

**DENNA AYU P. W.
NIM : 135010100111097**



**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
MALANG
2018**

HALAMAN PENGESAHAN**SKRIPSI**

**AKIBAT HUKUM BAGI PARA PIHAK PADA PERJANJIAN
NOMINEE JUAL BELI TANAH HAK MILIK
YANG DIBATALKAN OLEH HAKIM**
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 82/PDT.G/2013/PN.DPS)

DENNA AYU P.W
NIM : 135010100111097

Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Majelis Penguji pada tanggal 9 Oktober 2018 dan disahkan pada tanggal _____

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

Prof. Dr. M. Bakri, SH, MS
NIP. 19500815 197903 1 002

Diah Pawestri Maharani, SH, MH
NIP. 201304 30723 2 001

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum

Ketua Bagian
Hukum Perdata

Dr. Rachmad Safa'at, Sh., M.Si.
NIP. 19620805 198802 1 001

Dr. Budi Santoso, SH., LLM
NIP. 19720622 200501 1 002

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa karya ilmiah hukum ini adalah hasil kerja saya sendiri, kecuali kutipan-kutipan yang telah saya sebutkan sumbernya.

Jika kemudian hari terbukti karya ini merupakan karya orang lain, saya sanggup dicabut atas gelar keserjanaan saya.

Malang, 24 Oktober 2018

Yang menyatakan

Denna Ayu P. W
135010100111097



KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan karunia-Nya yang tidak terhingga sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi dengan judul Akibat Hukum bagi Para Pihak pada Perjanjian Nominee Jual Beli Tanah Hak Milik yang dibatalkan oleh hakim. Skripsi ini dilatarbelakangi oleh maraknya pembuatan perjanjian nominee antara WNI dengan WNA, yang isinya melanggar ketentuan Undang-undang, sehingga berpotensi menimbulkan kerugian pada pihak ketiga. Penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada pihak-pihak yang membantu dan mendukung selesainya skripsi dengan baik, antara lain kepada:

1. Bapak Dr. Rachmad Safa'at, SH, MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya,
2. Bapak Dr. Budi Santoso, SH., L.LM. selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Brawijaya,
3. Bapak Prof. Dr. Moh. Bakri, SH., MS. selaku Dosen Pembimbing Utama,
4. Ibu Diah Pawestri, SH., MH selaku Dosen Pembimbing Pendamping,
5. Ayah dan Ibu, serta kakak penulis,
6. Sahabat penulis, Siska Ayu, Devi Telulas, Nadyanindita, Nadia Noorbertha, Adrian Effendi, Trias Y, Srintils, PND, Ngurah Bagus, dan
7. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebut satu persatu, terimakasih atas segala perhatian dan bantuannya.

Skripsi ini tidak luput dari kekurangan dan kesalahan, penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun guna memperbaiki dan mampu menambah nilai kemanfaatan yang diharapkan dari skripsi ini.

Malang, Oktober 2018

Denna Ayu P. W

RINGKASAN

Denna Ayu Paramithasari Wahyudi, Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Agustus 2018, AKIBAT HUKUM BAGI PARA PIHAK PADA PERJANJIAN NOMINEE JUAL BELI TANAH HAK MILIK YANG DIBATALKAN OLEH HAKIM (Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 82/PDT.G/2013/PN.DPS), Prof. Moh Bakri, SH., MS., Diah Pawestri Maharani, SH., MH

Pada skripsi ini, penulis memilih judul Akibat Hukum bagi Para Pihak pada Perjanjian Nominee Jual Beli Tanah Hak Milik yang dibatalkan oleh hakim, dilatarbelakangi oleh maraknya pembuatan perjanjian nominee yang dilakukan antara WNI bersama WNA dengan maksud menguasai hak milik tanah di Indonesia. Peraturan tentang perjanjian nominee, khususnya mengenai kepemilikan hak milik atas tanah di Indonesia belum diatur secara jelas. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui serta menganalisis perlindungan hukum yang diperoleh pembeli beritikad baik apabila perjanjian nominee dibatalkan oleh hakim setelah proses jual beli atau peralihan hak milik sudah terlaksana antara nominee dan pihak ketiga.

Berdasarkan latar belakang diatas, hal tersebut dapat menimbulkan celah bagi masyarakat untuk melakukan penyelundupan hukum. Akibat dari dibuatnya perjanjian ini, maka tanah akan dikuasai oleh dua pemilik yaitu WNA (*beneficial owner*) dan WNI (*nominee*), sehingga apabila hak miliknya dialihkan secara sepihak dapat merugikan pihak ketiga sebagai pembeli yang beritikad baik.

Skripsi ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, serta menggunakan pendekatan oerundang-undangan dan pendekatan kasus. Bahan hukum diperoleh melalui kepustakaan, yang kemudian dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif analitik dan interpretasi sistematis.

Penulis memberikan kesimpulan bahwa, pembuatan perjanjian nominee mengenai hak milik atas tanah bertentangan dengan Undang-undang Pokok Agraria, sehingga perjanjian tersebut batal demi hukum. Perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pembeli beritikad baik dapat berupa perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum represif secara konkrit diberikan melalui pasal 1365 KUHPdata dan pasal 1452 KUHPdata. Pertimbangan hakim dalam putusan Nomor 82/PDT.G/2013/PN.DPS mengacu pada pasal 21 UUPA dan 1320KUHPdata untuk menyatakan bahwa perjanjian nominee batal demi hukum. Oleh Majelis Hakim diperintahkan agar dilakukan pelelangan terhadap tanah objek sengketa dengan keadaan nama di sertifikat tanag objek sengketa yaitu WNI (Tergugat I), yang kemudian uang penjualan dari hasil lelang tersebut diberikan kepada WNA dan sisanya diberikan kepada WNI (Tergugat I) untuk digunakan mengembalikan uang Tergugat II (pembeli tanah objek sengketa).

SUMMARY

Denna Ayu Paramithasari Wahyudi, Civil Law, Faculty of Law, University of Brawijaya, August 2018, LEGAL CONSEQUENCES FOR THE PARTIES OF NOMINEE AGREEMENT ABOUT OVER LAND OF OWNERSHIP RIGHT ANNULLED BY A JUDGE (Study on Decision by District Court of Denpasar Number 82/PDT.G/2013/PN.DPS), Prof. Moh Bakri, SH., MS., Diah Pawestri Maharani, SH., MH

In this thesis, the author chooses the title of Legal Protection for Buyers with Goodwill on Land Ownership Rights originating from the Nominee Canceled by the Judge, motivated by the rise of nominee agreements made between Indonesian citizens and foreigners with the intention of controlling land ownership rights in Indonesia. The regulation on nominee agreements, especially regarding ownership of land ownership rights in Indonesia has not been clearly regulated. This study aims to find out and analyze legal protection obtained by buyers in good faith if the nominee agreement is canceled by the judge after the process of buying or selling property rights has been carried out between nominees and third parties.

Based on the above background, this can create a gap for people to conduct legal smuggling. As a result of this agreement being made, the land will be controlled by two owners, namely the WNA (beneficial owner) and Indonesian citizen (nominee), so that if the ownership rights are transferred unilaterally, the third party may be a buyer with good intentions.

This thesis uses a normative legal research method, and uses an approach to legislation and a case approach. Legal material is obtained through literature, which is then analyzed using descriptive analytical methods and systematic interpretation.

The author concludes that the making of a nominee agreement concerning land ownership rights is contrary to the Basic Agrarian Law, so that the agreement is null and void. Legal protection that can be given to buyers in good faith can be in the form of repressive legal protection. The protection of repressive laws in concrete was carried out in 1365 BW and in 1452 BW. Judges' consideration in the decision Number 82/PDT.G/2013/PN.DPS refers to Article 21 of the UUPA and 1320 BW to state that the nominee agreement is null and void. By the Panel of Judges ordered that the auction be carried out on the land of the object of the dispute with the state of the name in the certificate of the object of the dispute namely the Indonesian Citizen (Defendant I), which then the money sold from the auction proceeds is given to the WNA and the rest is given to the Indonesian Citizen (Defendant I) to be used to return the money Defendant II (buyer of the land of the object of the dispute).

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Lembar Pengesahan	ii
Pernyataan Keaslian Skripsi	iii
Kata Pengantar	iv
Ringkasan	v
Summary	vi
Daftar isi.....	vii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	15
C. Tujuan Penelitian	15
D. Manfaat Penelitian.....	15
BAB II KAJIAN PUSTAKA.....	17
A. Akibat Hukum	17
B. Pembeli Beritikad Baik	21
C. Tanah	29
D. Perjanjian.....	44
BAB III METODE PENELITIAN.....	52
A. Jenis Penelitian	52
B. Pendekatan Penelitian	52
C. Jenis Bahan Hukum.....	53
D. Teknik Memperoleh Bahan Hukum.....	54
E. Teknik Analisis Bahan Hukum	55
F. Definisi Konseptual.....	55
BAB IV PEMBAHASAN.....	57
A. Akibat Hukum bagi Para Pihak dalam Perjanjian Nominee yang dibatalkan oleh Hakim	57
B. Status Tanah Hak Milik yang Berasal dari Perjanjian Nominee yang dibatalkan oleh Hakim.....	86
BAB V PENUTUP.....	92
A. Kesimpulan.....	92
B. Saran.....	93

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Subjek hukum yang dikenal dalam ilmu hukum salah satunya adalah manusia yang disebut juga “orang” atau “pendukung hak dan kewajiban”. Subjek hukum adalah segala sesuatu yang menurut hukum dapat menjadi pendukung (dapat memiliki) hak dan kewajiban¹. Dengan demikian, subjek hukum memiliki kewenangan untuk bertindak menurut tata cara yang ditentukan atau dibenarkan hukum².

Manusia menurut kodratnya, memiliki hak dan kewajiban atas sesuatu dalam menjalani kehidupan sosialnya dengan manusia lain. Hak adalah izin dan wewenang yang diberikan oleh hukum terhadap setiap subjek hukum, yang meliputi hak mutlak/absolut dan hak nisbi/relatif³.

Seseorang tidak boleh menggunakan haknya secara bebas karena dapat menimbulkan kerugian pada orang lain⁴. Timbulnya suatu hak didasarkan oleh suatu peristiwa hukum. Sedangkan kewajiban merupakan beban yang diberikan oleh hukum kepada orang sebagai subjek hukum. Kewajiban dalam teori ilmu hukum menurut Curson secara umum dibedakan atas lima golongan, salah satunya adalah kewajiban publik dan kewajiban perdata. Kewajiban publik yaitu kewajiban yang berkorelasi dengan hak-hak publik, sedangkan kewajiban perdata yaitu kewajiban yang berkorelasi

¹ Marwan Mas, **Pengantar Ilmu Hukum**, (Ghalia Indonesia: Bogor, 2014), hlm.23

² Chainnur Arrasjid, **Dasar-dasar Ilmu Hukum**, (Sinar Grafika: Jakarta, 2008), hlm. 120

³ Agus Sudaryanto, **Pengantar Ilmu Hukum**, (Setara Press: Malang, 2015), hlm. 56

⁴ Marwan Mas, *Op.cit.*, hlm.24

dengan hak-hak perdata, misalnya kewajiban yang timbul akibat dari suatu perjanjian⁵. Salah satu contoh perjanjian adalah perjanjian jual beli. Misalnya perjanjian jual beli tanah, merupakan contoh peristiwa hukum yang dapat menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak.

Dalam hubungan keperdataan juga terjadi peristiwa hukum di antaranya adalah perikatan. Perikatan dalam arti luas meliputi perikatan dalam bidang hukum kekayaan, hukum keluarga, hukum waris dan hukum pribadi, sedangkan hukum benda dan kekayaan merupakan arti sempit yang diatur dalam buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk selanjutnya disebut dengan KUHPerdata. Berdasarkan pasal 1233 KUHPerdata, menyebutkan sumber perikatan dapat lahir dari perjanjian maupun dari Undang-undang, dan disebutkan pula bahwa setiap kewajiban yang ada pada perikatan dapat terwujud karena ditentukan Undang-undang dan dikehendaki oleh para pihak dengan mengadakan atau membuat suatu perjanjian. Sehingga setiap pihak yang membuat perjanjian dengan pihak lain secara sadar memang bermaksud untuk mengikatkan dirinya untuk melaksanakan suatu kewajiban dalam lapangan harta kekayaan yang merupakan perikatan terhadap lawan pihaknya dalam perjanjian tersebut.

Hubungan antara perikatan dengan perjanjian yaitu, perjanjian yang dibuat dapat menimbulkan lahirnya perikatan terhadap pihak yang bersangkutan. Pasal 1313 KUHPerdata memberikan pengertian perjanjian yaitu,

⁵*Ibid.*, hlm.32

“Perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Salah satu asas dari suatu perjanjian adalah asas kebebasan berkontrak, yaitu memberikan kebebasan untuk membuat perjanjian yang berisi apa saja namun tidak boleh melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Pasal-pasal dalam hukum perjanjian merupakan hukum pelengkap (*optional law*), yang berarti bahwa pasal-pasal itu boleh dikesampingkan jika dikehendaki oleh para pihak yang membuat perjanjian. Mereka diperbolehkan membuat ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal hukum perjanjian. Para pihak diperbolehkan mengatur sendiri kepentingannya dalam perjanjian yang mereka adakan itu⁶. Telah disebutkan bahwa perikatan dapat lahir dari sebuah kesepakatan, namun belum tentu perjanjian yang dilahirkan dari kesepakatan tersebut merupakan perjanjian yang sah.

Jenis-jenis perjanjian sendiri dibedakan atas dua kelompok yaitu perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Perjanjian bernama merupakan perjanjian yang dikenal dengan nama tertentu dan mempunyai pengaturan secara khusus dalam undang-undang⁷. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian-perjanjian yang belum mendapat pengaturan secara khusus dalam undang-undang⁸ namun perjanjian tersebut hidup dan berkembang dalam masyarakat. Perbedaan jenis

⁶ R. Soeroso, *Op. cit.*, hlm. 15-16

⁷ Setiawan, **Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata**, (PT Alumni: Bandung, 1992), hlm. 122

⁸ J. Satrio SH., **Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian**, (PT. Citra Aditya Bakti: Bandung, 1995), hlm. 148

perjanjian ini kedudukannya diakui oleh KUHPerdata sebagaimana diatur dalam Pasal 1319 KUHPerdata bahwa,

“Semua persetujuan, baik yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum, yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu.”

Beberapa perjanjian yang termasuk dalam perjanjian bernama antara lain perjanjian jual beli, sewa menyewa, dan hibah. Sedangkan perjanjian yang termasuk dalam perjanjian tidak bernama antara lain *leasing*, *franchise*, perjanjian pinjam nama (*nominee*) dan lain-lain.

Dalam penelitian ini, penulis akan fokus kepada salah satu perjanjian tidak bernama yaitu perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*) mengenai jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan oleh dua pihak dalam hal ini Warga Negara Indonesia, selanjutnya disebut WNI dengan Warga Negara Asing, selanjutnya disebut WNA. Antara WNI dengan WNA, telah dibuat suatu perjanjian nominee. Isi dari perjanjian nominee yang dibuat bukan merupakan suatu sebab yang halal, yang mana oleh pasal 1337 KUHPerdata disebutkan bahwa suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang. Perjanjian nominee tersebut sudah melanggar undang-undang karena isi perjanjian nominee menyebutkan kedudukan WNA adalah sebagai pemilik hak milik atas tanah di Indonesia, sedangkan hal tersebut telah bertentangan dengan Undang-undang Pokok Agraria Pasal 21 ayat (1) yang menyebutkan bahwa,

“Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik.”

Apabila dikaitkan dengan pasal 1320 KUHPdata mengenai syarat sahnya perjanjian, perjanjian nominee tidak memenuhi syarat objektif. Sehingga perjanjian yang demikian berdasarkan pasal 1335 KUHPdata dapat dikatakan batal demi hukum.

Banyaknya keinginan masyarakat baik WNI maupun WNA untuk menguasai tanah di Indonesia secara fisik maupun juridis, disebabkan karena tanah memiliki peranan dan fungsi yang sangat penting untuk menjalankan aktifitas dan melanjutkan kehidupan sehari-hari.

Penguasaan artinya mempunyai hak untuk menggunakan, mengurus, tetapi belum tentu memiliki. Pengertian penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis.⁹ Adapun penguasaan tanah hak milik di Indonesia terdiri dari 2 jenis penguasaan yakni sebagai berikut¹⁰:

1. Penguasaan secara fisik yakni menguasai secara nyata namun nama penguasa tanah tidak terdaftar dalam sertifikat tanah.
2. Penguasaan secara juridis yakni tanah dikuasai secara hukum, artinya nama pemegang hak atas tanah terdaftar atau tercatat dalam sertifikat tanah;

Dalam hal melakukan pembangunan, juga diperlukan tanah sehingga hal tersebut juga memicu keinginan masyarakat untuk memiliki

⁹ Urip Santoso, **Hukum Agraria: Kajian Komprehensif**, (Prenada Media Grup: Jakarta, 2013), hlm.75

¹⁰ Effendi Perangin, SH., **401 Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria**, (Rajawali Pers: Jakarta, 1986)

tanah. Di Indonesia sendiri, telah banyak terjadi sengketa tanah antara masyarakat dengan masyarakat, masyarakat dengan perusahaan, dan atau masyarakat dengan Pemerintah. Pokok sengketa pada umumnya terjadi karena perbedaan kepentingan. Penduduk lokal yang merasa hak dan kepentingannya diganggu oleh pihak lain, seringkali merasa tidak rela haknya diganggu. Hal itu merupakan bukti bahwa tanah memiliki peran penting bagi manusia.

Faktor ekonomi juga seringkali menjadi penyebab terjadinya sengketa mengenai tanah. Keuntungan ekonomi menjadi pendorong terbesar seseorang hendak melakukan suatu hal walaupun sebenarnya mereka telah sadar bahwa perbuatannya tidak dibenarkan oleh hukum. Namun demi didapatnya keuntungan semata, mereka mencari celah agar perbuatan hukum yang dilakukan dapat dilangsungkan sesuai tujuan para pihak.

Seperti halnya contoh kasus di Pengadilan Negeri Denpasar pada tahun 2013 No. 82/PDT.G/2013/PN.DPS. Dalam kasus ini terdapat perjanjian nominee, dimana pemilikan tanah dituliskan nama WNI yang ditunjuk sebagai Nominee, sedangkan segala biaya atau modal kepemilikan didapat dan disediakan oleh WNA. Perjanjian nominee dibuat dihadapan Notaris yang isinya pernyataan mengenai pemilik tanah sengketa sepenuhnya adalah pihak WNA. Sebenarnya ketentuan WNA untuk memperoleh tanah di Indonesia sendiri telah dibatasi oleh peraturan yang dikenal sebagai larangan pengasingan tanah (*grond*

vervreemdingsverbod) yang diundangkan dalam S. 1875-179, menyatakan bahwa

“Hak milik adat atas tanah oleh orang-orang Pribumi tidak dapat dipindahkan kepada non Pribumi. Maka karena itu semua perbuatan yang bertujuan untuk secara langsung ataupun tidak langsung memindahkannya adalah batal karena hukum.”

Pernyataan tersebut dikeluarkan atas pertimbangan untuk mencegah timbulnya pendapat, bahwa karena tidak ada peraturan yang melarangnya, hak milik adat oleh orang-orang pribumi dapat dipindahkan kepada nonpribumi (**Engelbrecht**, 1960, hlm 2061)¹¹.

Adapun tanah atau objek sengketa yang dimaksud dalam putusan No. 82/PDT.G/2013/PN.DPS berada di pulau Bali. Kedudukan WNI sendiri dalam perjanjian tersebut adalah sebagai perwakilan segala urusan administrasi mengenai tanah tersebut, yang selanjutnya akan dibangun sebuah villa yang kemudian akan dijual lagi dengan harga tertinggi yang disepakati oleh kedua pihak yaitu pihak WNI dan WNA yang sebelumnya sudah diperjanjikan mengenai kesepakatan ini pada perjanjian yang dibuat pada tanggal 21 Oktober 2005. Isi dari perjanjian tersebut antara lain adalah, kesediaan WNI untuk membantu urusan penandatanganan dan penjualan objek sengketa, masing-masing mencari pembeli yang nantinya akan disepakati harga jual tertinggi, pembagian keuntungan dari hasil penjualan objek sengketa WNA mendapat 90% dan WNI mendapat 10%. Namun seiring berjalannya waktu, pihak WNI melakukan perbuatan

¹¹Boedi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya**, (Universitas Trisakti: Jakarta, 2013), hlm. 63

melawan hukum dengan menjual villa tersebut kepada pihak yang tidak diketahui oleh WNA dengan harga jual yang sangat rendah yaitu Rp 6,5 Miliar, yang mana harga tanah saat itu dapat dijual dengan harga Rp. 9 Miliar. Pada penjelasannya, uang hasil penjualan tersebut akan digunakan oleh WNI untuk membayar hutangnya pada pihak lain. Karena jual beli telah selesai dilakukan, maka munculah sertifikat hak milik baru atas nama pembeli (Tergugat II), yang mana hal ini menimbulkan sengketa mengenai pemilikan tanah karena pada isi perjanjian nominee telah disepakati bahwa pemilik tanah adalah mutlak WNA, dan pihak WNI hanya sebatas nama diatas serifikat hak milik dan tidak berhak menjual secara sepihak tanpa sepengetahuan WNA. Pada saat dilakukan proses jual beli yang dilakukan di hadapan Notaris (Tergugat III) antara Tergugat I dengan Tergugat II, telah dibuat suatu akta perjanjian No. 52 tanggal 12 Januari 2012 yang isinya merupakan konsep perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali. Apabila Tergugat I ingin membatalkan jual beli atau membeli kembali, maka ada biaya kompensasi yang harus dibayarkan senilai Rp. 8 Miliar kepada Tergugat II yang apabila dihitung sama dengan bunga 30% per 6 bulan. Selain dibuat dengan konsep membeli kembali, perjanjian ini juga dibuat dengan posisi dimana Tergugat I mengalami tekanan ekonomi sehingga terdapat keterpaksaan atau penyalahgunaan keadaan, yang berarti perjanjian tersebut cacat kehendak sehingga melanggar ketentuan pasal 1320 KUHPdata. Atas dasar tersebut maka Majelis Hakim menyatakan bahwa akta perjanjian jual beli No.52 tanggal 12 Januari 2012 serta perjanjian yang mengikutinya, batal.

Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai Turut Tergugat juga diminta mengembalikan sertifikat objek sengketa menjadi atas nama Tergugat I seperti semula. Kemudian majelis hakim memerintahkan agar objek sengketa dijual secara lelang dengan harga minimal Rp. 18 Miliar, yang mana hasil penjualannya akan diberikan kepada Penggugat sebesar Rp. 12 Miliar sedangkan sisanya diberikan kepada Tergugat I agar digunakan untuk mengembalikan uang milik Tergugat II sebesar Rp. 6,5 Miliar akibat batalnya jual beli.¹²

Perjanjian nominee yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I mengabaikan ketentuan pasal 21 ayat (1) UUPA bahwa,

“Hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.”

Dimana akibat dari perbuatan tersebut juga telah diterangkan dalam pasal 26 ayat (2) UUPA bahwa,

“(2) Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan,

¹² Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.82/PDT.G/2013/PN.DPS

bahwa pihak-pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.”

Di pasal tersebut telah dinyatakan secara tegas bahwa hanya WNI yang dapat memiliki hak milik atas tanah di Indonesia. Namun masyarakat masih memiliki celah untuk melakukan tindakan-tindakan seperti itu, sehingga tidak jarang dari perbuatan hukum tersebut menimbulkan suatu sengketa yang dapat merugikan para pihak. Perjanjian nominee saat ini banyak terjadi di kehidupan masyarakat, karena peraturan khusus mengenai perjanjian ini juga belum ada dalam undang-undang, dan dinyatakan batal demi hukum perjanjiannya. Sehingga dalam pelaksanaannya menimbulkan pro dan kontra menurut para pihak yang melakukan.

Ada yang berpendangan bahwa perjanjian nominee sendiri tidak dapat dipaksakan keberlakuannya karena bertentangan dengan undang-undang. Namun ada juga yang memandang bahwa perjanjian nominee tetap mengikat para pihak dalam hal kedua belah pihak mentaati isi dari perjanjian tersebut sehingga tidak bersengketa. Seperti halnya perikatan alamiah, apabila isi dari perjanjian dilakukan dan dipenuhi para pihak secara sukarela, maka berarti perikatan tersebut secara alamiah lahir dan mengikat para pihak tanpa perlu sarana pemaksa (hukum).¹³

¹³ Diakses di strategihukum.net/ketika-perjanjian-nominee-berujung-pada-sengketa

Lantas bagaimana pula perlindungan hukum bagi pihak pembeli bertikad baik terhadap tanah hak milik hasil dari perjanjian nominee yang dinyatakan batal perjanjiannya oleh hakim. Pembeli bertikad baik diartikan oleh Subekti sebagai pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik. Pihak pembeli yang tidak mengetahui status tanah tentu ikut merasa dirugikan apabila terjadi sesuatu dikemudian hari. Dalam SEMA No. 4 Tahun 2016 disebutkan bahwa kriteria pembeli bertikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan pasal 1338 ayat (3) KUHPdata adalah,

- a) Melakukan jual beli atas objek tanah dengan prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan;
- b) Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan.

Dalam hal tertentu seorang WNA dapat memperoleh tanah hak milik dengan cara mewaris tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan atau perubahan kewarganegaraan dari WNI ke WNA¹⁴. Namun, kewajiban yang harus dipenuhi yaitu melepaskan hak milik itu dalam jangka waktu 1 tahun terhitung sejak ia memperoleh hak milik tersebut, atau perubahan kewarganegaarn itu¹⁵. Apabila kewajiban tersebut tidak dipenuhi, maka:

- a) Hak miliknya hapus karena hukum
- b) Tanahnya jatuh pada Negara

¹⁴ Effendi Perangin, SH., *Op. cit.*, hlm. 56

¹⁵ *Ibid.*

- c) Hak-hak pihak lain yang memberi tanah itu tetap berlangsung¹⁶

Tidak sedikit pula wisatawan asing yang menguasai tanah di Indonesia dengan menggunakan hak sewa maupun hak pakai, yang mana pada dasarnya hak tersebut diperbolehkan atau legal di Indonesia. Hak pakai dapat diberikan kepada WNI, orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia, Badan Hukum Indonesia yang berkedudukan di Indonesia, Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia¹⁷. Namun seiring perkembangan zaman, banyak terjadi pula WNA yang seolah-olah memiliki hak milik atas tanah di Indonesia melalui perjanjian nominee seperti pada contoh kasus diatas, namun perbuatannya tidak menimbulkan sengketa sehingga perjanjian nominee dapat tetap dilangsungkan. Sedangkan perjanjian nominee yang menimbulkan sengketa seringkali perkaranya diajukan ke pengadilan dan berakibat putusan batal demi hukum atas perjanjian tersebut, karena isi perjanjian dianggap melanggar undang-undang.

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik melakukan penelitian dengan membahas perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik, dengan judul “AKIBAT HUKUM BAGI PARA PIHAK PADA PERJANJIAN NOMINEE JUAL BELI TANAH HAK MILIK YANG DIBATALKAN OLEH HAKIM” (Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 82/PDT.G/2013/PN.DPS)”

¹⁶*Ibid.*

¹⁷ Effendi Perangin, SH., *Op. cit.*, hlm. 45

Penelitian Terdahulu

No	Penelitian Terdahulu	Persamaan	Perbedaan	Korelasi
1	<p>Nama Peneliti: Bunga Gandasari</p> <p>Judul Penelitian: Akibat Hukum Perjanjian Pinjam Nama (nominee) dalam hal penguasaan dan pemilikan hak atas tanah di Indonesia oleh Warga Negara Asing</p> <p>Rumusan Masalah:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Apakah perjanjian pinjam nama (nominee) dapat dikategorikan sebagai penyelundupan hukum? 2. Bagaimana akibat hukum dengan diadakannya perjanjian nominee dalam hal pemilikan hak atas tanah di Indonesia? <p>Asal Instansi: Universitas Diponegoro Semarang</p>	<p>Penelitian terdahulu dengan penelitian terbaru memiliki persamaan yakni menganalisis akibat hukum dari dibuatnya perjanjian nominee mengenai hak atas tanah di Indonesia</p>	<p>Penelitian Terdahulu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mengkaji perjanjian nominee mengenai hak atas tanah di Indonesia melalui perjanjian sewa menyewa antara WNI dengan WNA <p>Penelitian Terbaru:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dalam penelitian terbaru penulis mengkaji perjanjian nominee mengenai hak atas tanah di Indonesia melalui perjanjian yang berisi penguasaan hak milik atas objek sengketa oleh WNA 	<p>Penelitian terdahulu dan terbaru membahas mengenai perjanjian nominee antara WNI dengan WNA tentang hak atas tanah di Indonesia, namun kasus yang dibahas berbeda. Dari penelitian terdahulu dapat dilihat contoh akibat hukum yang timbul dari perjanjian nominee</p>
2	<p>Nama Peneliti: Endang Sri Kawuryan</p>	<p>Penelitian terdahulu dengan</p>	<p>Penelitian Terdahulu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mengkaji 	<p>Penelitian terdahulu dan</p>

	<p>Judul Penelitian: Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah yang Beritikad Baik</p> <p>Rumusan Masalah:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Apakah dasar pertimbangan hakim dalam membatalkan jual beli bagi pembeli yang beritikad baik telah memenuhi rasa keadilan? 2. Adakah perlindungan hukum bagi pembeli hak atas tanah yang beritikad baik dalam peraturan perundang-undangan? <p>Asal Instansi: Universitas Brawijaya</p>	<p>penelitian terbaru memiliki persamaan yakni menganalisis perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik</p>	<p>perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik secara umum</p> <p>Penelitian Terbaru:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mengkaji perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik yang akta jual belinya dibatalkan karena menggunakan konsep perjanjian dengan hak membeli kembali 	<p>penelitian terbaru membahas mengenai perlindungan hukum seperti apa yang diberikan bagi pembeli beritikad baik. Namun dalam penelitian terbaru, penulis fokus pada pembeli beritikad baik yang perjanjian jual belinya dibatalkan oleh hakim karena menggunakan konsep membeli kembali.</p>
--	---	--	--	--

B. Rumusan masalah

1. Bagaimana akibat hukum bagi para pihak pada perjanjian nominee mengenai jual beli tanah yang dibatalkan oleh hakim?
2. Bagaimana status tanah hak milik yang berasal dari perjanjian nominee yang dibatalkan oleh hakim pada putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 82/PDT.G/2013/PN.DPS?

C. Tujuan penelitian

1. Sesuai dengan permasalahan diatas, maka tujuan dari penelitian ini bertujuan untuk mengkaji akibat hukum yang didapatkan para pihak dalam perjanjian nominee yang dibatalkan oleh hakim
2. Menganalisa pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Denpasar mengenai status tanah objek sengketa dalam putusan nomor 82/PDT.G/2013/PN.DPS.

D. Manfaat penelitian

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan baik secara teoritis maupun praktis, yaitu :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu di bidang Hukum, terutama mengenai bidang hukum perdata yang berkaitan dengan perjanjian nominee

yang dibuat oleh WNI dan WNA mengenai hak milik atas tanah di Indonesia.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Hakim, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan perbandingan atas langkah-langkah yang telah atau sedang diambil oleh pihak terkait. Selain itu diharapkan pula dapat menjadi masukan yang bersifat objektif atau sumbangan pemikiran bagi lembaga yang terkait untuk membantu peningkatan kinerja di masa mendatang.
- b. Bagi masyarakat, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan bacaan dan sumber informasi untuk mengetahui dan mempelajari perjanjian nominee yang dibuat oleh WNI dan WNA mengenai hak milik atas tanah di Indonesia. Sehingga diharapkan masyarakat mampu membedakan mana yang patut dan tidak patut dilakukan. Selain itu juga diharapkan memberikan dorongan terhadap budaya sadar hukum bagi masyarakat.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Akibat Hukum

Pada hakekatnya setiap orang berhak mendapat perlindungan hukum. Setiap perbuatan hukum harus mendapat perlindungan dari hukum, baik bersifat hukum public maupun perdata. Perlindungan hukum mempunyai arti sebagai suatu perbuatan dalam hal melindungi, misalnya memberikan perlindungan kepada orang-orang lemah¹⁸.

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum dikenal dalam 2 bentuk, yaitu: perlindungan hukum secara preventif dan represif. Pada perlindungan hukum preventif, warga Negara diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atau pendapat sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang *definitive*. dengan demikian, tujuan dari perlindungan hukum preventif yaitu mencegah terjadinya sengketa, sedangkan sebaliknya perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa¹⁹. Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum, baik dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis, dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

¹⁸ C.S.T. Kansil, **Pengantar Ilmu Hukum Jilid I**, (Balai Pustaka: Jakarta, 2006), hlm.3

¹⁹ Philipus M. Hadjon, **Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia**, (Balai Pustaka: Surabaya, 1987), hlm. 2

Perlindungan hukum pada umumnya berbentuk suatu peraturan tertulis, sehingga sifatnya lebih mengikat dan akan mengakibatkan adanya sanksi yang harus dijatuhkan apabila ada pihak yang melanggarnya²⁰.

Perlindungan hukum memiliki tujuan tertentu dalam melindungi hak-hak warga Negara, yaitu²¹:

- 1) Mengayomi hak-hak warga Negara oleh pemerintah
- 2) Memberikan kepastian hukum
- 3) Memberikan sanksi bagi pihak yang melanggar.

Penulis menggunakan teori perlindungan hukum dari Philipus M. Hadjon karena dalam penelitian ini penulis akan membahas mengenai hak atas tanah, dimana ketentuan mengenai hak atas tanah diatur dalam hukum agrarian yang memiliki 2 (dua) kedudukan yaitu salah satunya adalah dapat berkedudukan sebagai Hukum Administrasi Negara (HAN). Dalam penelitian ini, penulis akan fokus kepada salah satu perjanjian tidak bernama yaitu perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*) mengenai jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan oleh dua pihak dalam hal ini Warga Negara Indonesia (selanjutnya disebut sebagai WNI) dengan Warga Negara Asing (selanjutnya disebut sebagai WNA)

CST Kansil menyebutkan perlindungan hukum merupakan penyempitan arti perlindungan, dalam hal ini maksudnya adalah perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait dengan adanya hak dan kewajiban yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum. Sebagai

²⁰*Ibid.*

²¹ Diakses di <http://statushukum.com/perlindungan-hukum.html>

subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.²²

Menurut Philipus M. Hadjon, “Perlindungan Hukum di dalam kepustakaan hukum berbahasa Belanda dikenal dengan sebutan *rechtsbescherming van de burgers*.²³” Pendapat ini menunjukkan kata perlindungan hukum merupakan sebuah terjemahan dari bahasa Belanda yaitu *rechtsbescherming*. Menurut pengertiannya, perlindungan merupakan suatu usaha untuk memberikan hak-hak-hak kepada pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan.

Perlindungan hukum merupakan perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap harkat dan martabat serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum.²⁴ Perlindungan hukum juga diartikan sebagai upaya yang diberikan oleh pembuat aturan atau hukum dan penegak hukum untuk memberikan rasa aman dari gangguan manapun. Menurut Satjipto Raharjo, Perlindungan hukum adalah pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia yang dirugikan oleh orang lain, dan pemberian perlindungan itu dilakukan terhadap masyarakat agar masyarakat dapat menikmati hak-hak yang diberikan oleh hukum.²⁵

Perlindungan hukum dapat diartikan perlindungan oleh hukum atau perlindungan dengan menggunakan pranata dan sarana hukum. Perlindungan hukum sangatlah penting bagi masyarakat agar dapat

²² CST Kansil., **Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia**, Jakarta, 1989

²³ Phillipus M. Hadjon, **Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia**, (PT. Bina Ilmu: Surabaya, 1987), hlm. 1

²⁴ Ibid., hlm.2

²⁵ Satjipto Raharjo, **Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang sedang Berubah, Masalah-masalah Hukum, No. 1-6 Tahun X/10**, 1993, hlm. 10

menjalankan haknya dengan rasa aman juga dapat memperjuangkan hak yang dimiliki olehnya apabila dicerai oleh pihak lain. Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum, baik bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis, dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

Menurut pendapat Fitzgerald, yang dikutip oleh Satjipto Rahardjo, menjelaskan teori Perlindungan hukum Salmond bahwa hukum memiliki tujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan masyarakat yang disebabkan dalam perbedaan kepentingan, perlindungan terhadap suatu kepentingan tertentu saja dilakukan dengan cara membatasi kepentingan di pihak lain.²⁶

Perlindungan hukum menjadi hal yang penting dan merupakan unsur yang harus ada di dalam suatu Negara hukum seperti Indonesia. Menurut Philipus M. Hadjon, Negara Indonesia yang merupakan Negara hukum yang berdasarkan Pancasila haruslah memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat yang sesuai dengan yang terkandung dalam Pancasila. Perlindungan hukum berdasarkan Pancasila berarti pengakuan dan perlindungan hukum akan hak dan martabat manusia atas dasar Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan, Persatuan, Permufakatan yang Adil dan Beradab, serta Keadilan Sosial.

²⁶ Satjipto Rahardjo, **Ilmu Hukum**, (PT. Citra Aditya Bakti: Bandung, 2000), hlm. 53

Jadi Negara mendeklarasikan bahwa dirinya merupakan Negara hukum haruslah dapat menjamin rakyatnya bahwa seluruh rakyat mendapat perlindungan hukum yang adil, pasti, dan memberi manfaat tanpa terkecuali seperti tujuan hukum itu sendiri. Perlindungan hukum yang dapat dijalankan dengan baik merupakan gambaran bahwa hukum dalam suatu Negara hukum seperti di ndonesia berjalan dengan baik. Atau denga kata lain perlindungan hukum merupakan upaya dari pemerintah untuk menjamin warga negaranya bahwa terdapat kepastian hukum untuk memberikan perlindungan agar tidak ada pelanggaran hak atau sengketa yang terjadi.

B. Pembeli Beritikad Baik

Dalam kegiatan jual beli, terdapat dua pihak yaitu penjual dan pembeli. Penjual merupakan pihak yang menyediakan barang atau jasa yang sudah menentukan suatu harga atas produk atau jasa nya untuk calon pembeli. Sedangkan pembeli merupakan pihak yang menggunakan produk atau jasa yang disediakan oleh penjual dengan membayar suatu harga tertentu. Pada Undang-undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, pengertian konsumen sendiri tercantum dalam pasal 1 angka 2²⁷,

“Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.”

²⁷ Undang-undang No. 08 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, <http://www.djlpe.esdm.go.id/modules/website/images/content/11493296471.pdf>

Kegiatan jual beli yang termasuk perbuatan hukum yang tentu menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum yang ditimbulkan bisa berdampak positif atau negatif. Akan berdampak positif apabila sedari awal dilakukannya suatu perbuatan hukum itu didasari oleh adanya itikad baik yang tidak datang hanya dari satu pihak tetapi dari pihak lain yang melakukan perbuatan hukum tersebut. Apabila tidak didasari oleh itikad baik, maka sudah tentu akan berakibat negatif yang berujung pada timbulnya suatu permasalahan, konflik ataupun suatu sengketa²⁸. Pengertian itikad baik sendiri yaitu melakukan perbuatan yang tidak mementingkan diri sendiri, namun juga melihat kepentingan pihak lain, dengan tidak menggunakan tipu muslihat atas perbuatannya. Sama halnya jika dihubungkan dengan itikad baik dalam perjanjian, dimana niat baik muncul dari para pihak untuk tidak merugikan mitra kerja dan kepentingan umum. apabila itikad baik dalam hukum, terdapat 2 asas yaitu subjektif dan objektif. Asas subjektif diartikan sebagai orang atau pihak yang melakukan perjanjian perbuatan hukum yang berniat baik dalam hal ini berupa kejujuran. Sedangkan dalam arti objektif, suatu objek perjanjian harus didasarkan kepada norma yang berlaku di masyarakat.²⁹ Kejujuran dan itikad baik, dapat dilihat dalam dua macam, yaitu pada waktu mulai berlakunya suatu perhubungan hukum atau pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang termaktub dalam perhubungan hukum itu³⁰. Asas itikad baik merupakan gagasan yang dipakai untuk

²⁸R. Wirjono Prodjodikoro, **Asas-asas Hukum Perjanjian**, (Mandar Maju: Bandung, 2000), hlm.102

²⁹ Pengertian Itikad Baik, <http://www.definisimenurutparaahli.com/pengertian-itikad-baik/> (diakses pada 2 Januari 2018, pukul 3.00)

³⁰R. Wirjono Prodjodikoro, **Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu**, (Sumur: Bandung, 1981), hlm.56

menghindari tindakan beritikad buruk dan ketidakjujuran yang mungkin dilakukan oleh salah satu pihak, baik dalam pembuatan maupun pelaksanaan perjanjian. Itikad baik yang dimaksud dalam jual beli adalah kejujuran dari para pihak yang melakukan transaksi agar wajib memeriksa serta wajib memberitahukan berbagai informasi terhadap keadaan produk yang dijual kepada pembeli.

Itikad baik tidak hanya mengacu pada itikad baik para pihak, akan tetapi juga mengacu pada nilai yang berkembang dalam masyarakat, sebab itikad baik merupakan bagian dari masyarakat. Itikad baik ini sendiri yang mencerminkan standar keadilan dan kepatutan masyarakat. Dengan demikian, itikad baik menjadi suatu *universal social force* yang mengatur hubungan antar social mereka, dimana setiap warganegara wajib untuk bertindak dengan itikad terhadap semua warganegara.

Dalam hukum Kanonik, kewajiban itikad baik menjadi suatu norma moral yang universal secara individual ditentukan oleh kejujuran dan kewajiban seseorang kepada Tuhan. Individu juga harus menepati janjinya. Itikad baik sendiri juga dikaitkan dengan *good conscience* oleh para sarjana hukum Kanonik. Dimasukkan makna *religious faith* ke dalam *good faith* dalam artian hukum. Konsep itikad baik dalam hukum Kanonik menggunakan standar moral subjektif yang didasarkan pada kejujuran individual. Konsep ini tentu berlainan dengan konsep itikad baik hukum Yunani dan Romawi, dimana itikad baik dipandang *sebagai universal social force*³¹.

³¹ Ridwan Khairandy, **Kebebasan Berkontrak & Pacta Sunt Servanda Versus Iktikad Baik: Sikap yang Harus Diambil Pengadilan**, (FH UII Pess: Bandung, 2015), hlm. 53

Itikad baik dalam hukum perjanjian merupakan doktrin atau asas yang berasal dari ajaran *bona fides* dalam Hukum Romawi. Itu sebabnya asas itikad baik memang lebih memiliki kedekatan dengan Sistem *Civil Law* ketimbang dengan Sistem *Common Law*. *Fides* berarti sumber yang bersifat religius, yang bermakna kepercayaan yang diberikan seseorang kepada orang lainnya, atau suatu kepercayaan atas kehormatan dan kejujuran seseorang kepada orang lainnya. *Bona fides* mensyaratkan adanya itikad baik dalam perjanjian yang dibuat oleh orang-orang Romawi.

Di Negeri Belanda, pengaturan itikad baik dalam kontrak terdapat dalam Pasal 1374 ayat (3) BW lama Belanda, yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Menurut P.L. Wery, makna pelaksanaan dengan itikad baik (*uitvoering te goeder trouw*) dalam pasal 1374 ayat (3) di atas masih sama dengan *bona fides* dalam hukum Romawi beberapa abad yang lalu. Itikad baik bermakna bahwa kedua belah pihak harus berlaku satu dengan lainnya tanpa tipu daya, tipu muslihat, dan tidak mengganggu pihak lain, serta tidak melihat kepentingan diri sendiri, namun juga memperhatikan kepentingan pihak lainnya.³²

Black's Law Dictionary menjelaskan itikad baik adalah,

“A state of mind consisting in (1) honesty in belief or purpose, (2) faithfulness to one's duty or obligation, (3) observance of reasonable

³²Febriana Anggit, **Tinjauan Yuridis Asas Itikad Baik dalam Pelaksanaan Kontrak Kerjasama Investasi antara Pengusaha dan Investor (Skripsi)**, (Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga: Yogyakarta, 2016), hlm. 23

commercial standards of fair dealing in a given trade or business, or (4) absence of intent to defraud or to seek unconscionable advantage³³”

“Suatu keadaan pikiran yang terdiri dari (1) kejujuran dalam kepercayaan atau tujuan, (2) setia terhadap kewajibannya, (3) mematuhi standar komersial dari kesepakatan dalam perdagangan, atau (4) tidak ada niat untuk menipu atau mencari keuntungan dengan tidak masuk akal”

Charles Fried memahami itikad baik sebagai sebuah cara bertransaksi dengan pihak lain dalam perjanjian dengan jalan jujur (honestly) dan baik (decently). Sejalan dengan itu, Wirjono Prodjodikoro menyamakan istilah itikad baik dengan kejujuran (goede trouw).

Itikad baik dalam hukum perjanjian di Indonesia dapat ditemui dalam pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, bahwa

“Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata mengenai itikad baik memiliki pengertian bahwa perjanjian itu harus dilaksanakan menurut keadilan dan kepatutan. Jadi dalam perikatan yang dilahirkan dari perjanjian, maka para pihak bukan hanya terikat oleh kata-kata perjanjian itu, tetapi juga oleh itikad baik.

³³ Bryan A. Garner, 2004, *Black's Law Dictionary*, 8th edition, Thomson West, St. Paul, hlm. 713

Menurut Subekti, Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata merupakan sendi terpenting dalam hukum kontrak yang memberikan kekuasaan kepada hakim untuk mengawasi pelaksanaan kontrak agar tidak melanggar kepatutan dan keadilan. Hal ini berarti bahwa hakim berwenang untuk menyimpang dari kontrak jika pelaksanaan kontrak yang melanggar perasaan keadilan (*recht goevel*) satu diantara dua pihak. Pelaksanaan kontrak tidak boleh melanggar norma kepatutan dan keadilan³⁴.

Implementasi pengertian itikad baik dalam perjanjian mengacu kepada 3 bentuk perilaku para pihak dalam perjanjian antara lain³⁵:

- a. Para pihak harus memegang teguh janji atau perkataannya;
- b. Para pihak tidak boleh mengambil keuntungan dengan tindakan yang menyesatkan terhadap salah satu pihak;
- c. Para pihak mematuhi kewajibannya dan berperilaku sebagai orang yang terhormat dan jujur, walaupun kewajiban tersebut tidak secara tegas diperjanjikan. Rumusan ini sejalan dengan ketentuan pasal 1339 KUH Perdata.

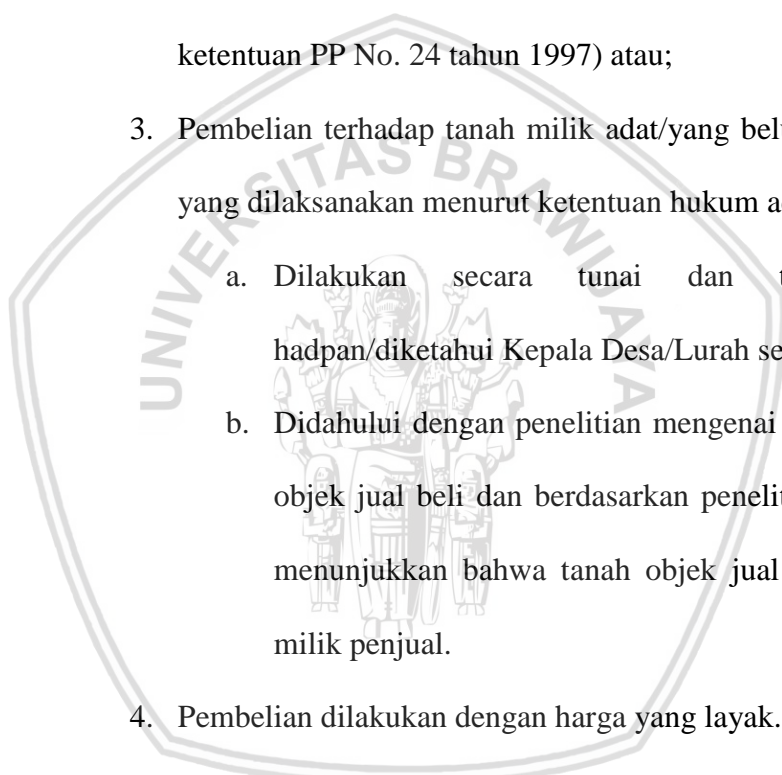
Di dalam SEMA No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar MA Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, pada rumusan hukum kamar perdata tertulis mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut :

³⁴ Muhammad Syaifuddin, **Hukum Kontrak**, (Mandar Maju: Bandung, 2012), hlm.94

³⁵ Erna Widjajati, **Jurnal Ilmiah Hukum Volume 11 No. 1 Januari-Juni 2010 "Itikad Baik dalam Jual Beli Tanah di Indonesia"**, (Al-Qisth : 2010), hlm. 97

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh berdasarkan pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 1. Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 2. Pembelian tanah dihadapan PPAT (sesuai dengan ketentuan PP No. 24 tahun 1997) atau;
 3. Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu :
 - a. Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat)
 - b. Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
 4. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 1. Penjual adalah orang yang berhak/ memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 2. Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status disita, atau;



3. Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
4. Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Syarat huruf a dan b di atas bersifat kumulatif, jadi harus dilaksanakan keduanya, tidak boleh hanya salah satu saja.

Dengan kata lain, seseorang bisa dikatakan pembeli yang beritikad baik apabila ia membeli tanah sesuai prosedur/peraturan perundang-undangan dan sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah.

Jika kriteria pembeli yang beritikad baik ini telah terpenuhi, meski dikemudian hari diketahui tanah tersebut dibeli dari orang yang tidak berhak (penjual yang tidak berhak), maka tanah yang sudah dibeli oleh pembeli yang beritikad baik tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun.

Pemilik tanah yang asli hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak, bukan kepada pembeli yang beritikad baik.

Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2012. Di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa:

“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).”

“Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.”

C. Tanah

Pengertian tanah dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yaitu³⁶,

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali
2. Keadaan bumi di suatu tempat
3. Permukaan bumi yang diberi batas
4. Daratan
5. Permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah negara

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak.³⁷ Tanah sebagai bagian dari bumi disebut dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah,

³⁶ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), <https://kbbi.web.id/tanah>

³⁷ Urip Santoso, **Hukum Agraria**, (Kencana: Jakarta, 2013), hlm. 9-10

yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar³⁸. Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum dengan tujuan untuk memindahkan hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain dengan sengaja agar hak tersebut lepas dari pemilik semula, dan dilakukan secara sah.³⁹ Dalam Undang-undang Pokok Agraria, disebutkan adanya beberapa macam hak-hak atas tanah yang dapat diberikan dan dimiliki oleh orang-orang atau oleh badan hukum, sebagaimana tersebut dalam pasal 16 Undang-undang Pokok Agraria yakni sebagai berikut,

- 1) Hak Milik;
- 2) Hak Guna Usaha;
- 3) Hak Guna Bangunan;
- 4) Hak Pakai;
- 5) Hak Sewa;
- 6) Hak Membuka Tanah;

³⁸ Effendi Perangin, **Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum**, (Raja Grafindo: Jakarta, 1994), hlm. 17

³⁹ Muhammad Agung Riyadi, **Aturan Peralihan Hak Atas Tanah**, 28 Agustus 2017, diakses di <http://www.gresnews.com/berita/tips/100288-aturan-peralihan-hak-atas-tanah/0/>

- 7) Hak memungut hasil hutan;
- 8) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53 (hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian)

Hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh perorangan, baik warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, badan hukum privat atau badan hukum publik.⁴⁰ Salah satu dari macam-macam hak atas tanah yaitu hak milik atas tanah. Hak milik sendiri diatur dalam pasal 20-27 UUPA.

Menurut ketentuan dalam Pasal 20 ayat 1 UUPA hak milik merupakan hak atas tanah yang turun temurun, dimana artinya ialah bahwa hak milik atas tanah tersebut dapat terus menerus diturunkan kepada ahli waris selanjutnya; terkuat dan terpenuh artinya ialah bahwa hak milik atas tanah adalah hak paling kuat dan paling penuh jika dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya. Tetapi perlu diingat pula bahwa kendatipun hak

⁴⁰ Urip Santoso, **Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah**, (Kencana: Jakarta, 2010), hlm.48

milik atas tanah merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh ini tidaklah berarti bahwa hak milik atas tanah tersebut adalah merupakan hak mutlak atas tanah dan tidak terbatas serta tidak dapat diganggu gugat. Hak milik atas tanah dalam hal ini mempunyai fungsi social, demikian pula dengan hak-hak atas tanah lainnya juga adalah mempunyai fungsi social.⁴¹

Kemudian disebutkan dalam pasal 21 UUPA, bahwa yang dapat memiliki hak milik hanya warga Negara Indonesia (WNI) dan juga badan hukum. Dalam ayat 3, juga dijelaskan bahwa,

“Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, deengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung”.

⁴¹ Bachtiar Effendi, *Op. cit*, hlm. 70-71

Pasal 26 UUPA menjelaskan bahwa jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang memindahkan hak milik diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dalam ayat (2) disebutkan,

“Setiap jual beli penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang memindahkan hak milik kepada orang asing, seorang warganegara disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa pihak lain yang membebani tetap berlangsung serta semua pembayaran yang diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”.

Sedangkan ketentuan mengenai hapusnya hak milik diatur dalam Pasal 27, hak milik akan hapus apabila

- a. Tanahnya jatuh kepada Negara
 1. Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18
 2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
 3. Karena ditelantarkan
 4. Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2)
- b. Tanahnya musnah.

Hak atas tanah tentu dapat beralih kepemilikannya melalui pewarisan karena pemilik atau pemegang haknya meninggal dunia, atau dengan pemindahan hak yang memang dikehendaki, seperti jual beli, hibah, lelang dan lain-lain. Pemegang hak (subyek) harus berwenang dalam perbuatannya, begitu juga penerima hak yang baru juga harus memenuhi ketentuan syarat yang berlaku. Tanah yang dimohon hak di atasnya itu mungkin berstatus:

a) Tanah Negara

Tanah Negara ialah tanah yang langsung dikuasai oleh Negara. Langsung dikuasai, artinya, tidak ada hak pihak lain di atas tanah itu. Tanah itu disebut juga tanah Negara bebas.

b) Tanah Hak Pengelolaan

Hak pengelolaan memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk:

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya;

Menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh pemegang hak pengelolaan yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan

keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga dilakukan oleh pejabat agrarian yang berwenang⁴²

1. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain.⁴³ Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”. Hak atas permukaan bumi, yang disebut hak atas tanah bersumber dari hak menguasai negara atas tanah. Hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh perorangan, baik warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, badan hukum privat atau badan hukum publik.⁴⁴

Sebelum berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah didasarkan pada,

1) Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

⁴² Effendi Perangin, **Permohonan Hak Atas Tanah**, (Rajawali: Jakarta, 1987), hlm. 8-9

⁴³ Anastasia Sihombing, **Peralihan Hak Atas Tanah**, 2015, diakses dari <http://anastasiasihombing.blogspot.co.id/2015/03/peralihan-hak-atas-tanah.html>

⁴⁴ Urip Santoso, **Pendaftaran dan Peralihan Hk Atas Tanah**, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 48

2) Overschrijvings Ordonantie Staatsblad 1834 Nomor 27

3) Hukum adat

Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan.

- a. Beralih, yaitu berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia atau melalui pewarisan. Peralihan hak atas tanah ini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak (subjek), maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah tersebut.

Beralih adalah pindahnya hak atas tanah dari pihak yang satu kepada pihak lain, yang disebabkan meninggalnya pemegang hak atau melalui pewarisan, maka ahli warisnya mendapatkan hak atas tanah.

- b. Dialihkan/pemindahan hak

Berpindahnya hak atas tanah dari pemegang (subjek) hanya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut. Perbuatan hukum tersebut dapat berupa jual-beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan, pemberian dengan wasiat, lelang. Dalam dialihkan/pemindahan hak disini, pihak yang mengalihkan/memindahkan hak harus berhak dan berwenang memindahkan hak, sedangkan bagi pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Atas Tanah.⁴⁵

⁴⁵ Urip Santoso, *Op., cit.*, hlm. 301-302

2. Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli

Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961, yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-undang Pokok Agraria, dalam Pasal 19 menentukan bahwa jual-beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan menurut maksud peraturan tersebut hak milik atas tanah juga berpindah pada saat dibuatnya akte dimuka pejabat tersebut.⁴⁶

Setelah berlakunya UUPA, maka peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa,

“Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku.”

Dari ketentuan pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, maka setiap peralihan hak atas tanah harus dibuat akta, sedangkan aktanya

⁴⁶*Ibid.*, hlm. 10

harus dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta tanah tertentu yang ditunjuk oleh Menteri Agraria/Kantor Badan Pertanahan Nasional (KBPN). Adapun pejabat yang dimaksud oleh peraturan tersebut adalah pejabat pembuat akta tanah. Sedangkan yang dapat diangkat sebagai PPAT, yaitu: (1) Notaris, (2) Pegawai Negeri dan bekas pegawai dalam lingkungan Badan Pertanahan yang dianggap mempunyai pengetahuan cukup tentang peraturan-peraturan pendaftaran tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan peralihan hak atas tanah, (3) Para pegawai pamong praja yang pernah melakukan tugas seorang pejabat, (4) Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria/KBPN.

Tanah yang sudah dibukukan adalah terhadap tanah yang sudah didaftarkan pada Kantor Pertanahan sehingga tanah tersebut sudah mempunyai bukti kepemilikan yaitu berupa sertifikat hak atas tanah. Seperti apa yang diketahui di dalam UUPA bahwa jual beli adalah merupakan salah satu cara untuk mengalihkan/memindahkan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli sesuai dengan Peraturan Pemerintah pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 (penyempurnaan dari pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah).⁴⁷

1. Syarat Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli⁴⁸

⁴⁷ I Made Dedek Buana, **Prosedur Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Perjanjian Jual Beli secara Yuridis menurut UUPA**, 29 May 2017, <http://artikelddk.com/prosedur-peralihan-hak-milik-atas-tanah-karena-perjanjian-jual-beli-secara-yuridis-menurut-uupa/>

⁴⁸ Diakses di site.bpn.go.id/o/Beranda/Layanan-Pertanahan/PELAYANAN-PEMELIHARAAN-DATA-PENDAFTARAN-TANAH/PERALIHAN-HAK-ATAS-TANAH-DAN-SATUAN-RUMAH-SUSUN/JUAL-BELI.aspx

- a) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atas kuasanya diatas materai.
- b) Surat Kuasa apabila dikuasakan
- c) Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- d) Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum
- e) Sertifikat asli
- f) Akta jual beli dari PPAT
- g) Fotocopy KTP dan para pihak penjual-pembeli dan/ atau kuasanya
- h) Izin Pemindahan Hak apabila dalam sertifikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtanggankan jika telah diperoleh izin dari instansi tyang berwenang
- i) Fotocopy SPPT PBB Tahun yang berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak)

Waktu : 5 hari

Formulir permohonan memuat,

- a) Identitas diri

- b) Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon
- c) Pernyataan tanah tidak sengketa
- d) Pernyataan tanah dikuasai secara fisik

Perjanjian jual beli adalah persetujuan dimana penjual mengikatkan dirinya untuk kepada pembeli suatu barang sebagai milik (*en eigendom te leveren*) dan menjaminnya (*vrijwaren*) pembeli mengikat diri untuk membayar harga yang diperjanjikan. Ada tiga hal yang tercantum dalam definisi ini, yaitu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan barang kepada pembeli dan menjaminnya, serta membayar harga.⁴⁹

Dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa,

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.”

Ditegaskan dalam pasal 1458 KUH Perdata yang berbunyi,

“Jual-beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”

⁴⁹Salim HS, **Hukum Kontrak**, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010) hlm. 48

Unsure-unsur pokok (essentialia) perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas “konsensualisme” yang menjiwai hukum perjanjian B.W., perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual-beli yang sah.

Konsensualisme berasal dari perkataan “konsensus” yang berarti kesepakatan. Dengan kesepakatan dimaksudkan bahwa diantara pihak-pihak yang berangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak, artinya: apa yang dikehendaki oleh yang satu adalah pula yang dikehendaki oleh yang lain. Kedua kehendak itu bertemu dalam “sepakat” tersebut. Tercapainya sepakat ini dinyatakan oleh kedua pihak dengan mengucapkan perkataan-perkataan misalnya: “setuju”, “accord”, “oke” dan lain-lain sebagainya ataupun dengan menaruh tanda tangan di bawah pernyataan-pernyataan tertulis sebagai tanda (bukti) bahwa kedua belah pihak telah menyetujui segala apa yang tertera diatas tulisan itu.⁵⁰

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan hukum yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pihak pembeli untuk selama - lamanya pada waktu pihak pembeli membayar harga tanah tersebut kepada pihak penjual, meskipun harga yang dibayarkan baru sebagian. Dengan demikian, sejak saat itulah hak atas tanah telah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, artinya pihak pembeli telah mendapatkan hak milik atas tanah sejak saat

⁵⁰ Subekti, **Aneka Perjanjian**, (Alumni: Bandung, 1985), hlm. 4

terjadinya jual beli tanah. Untuk menjamin tidak adanya pelanggaran terhadap pelaksanaan jual beli tanah, maka jual beli tanah harus dilakukan di muka Kepala Adat (Kepala Desa), dan masyarakat harus turut mengakui keabsahannya. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar. Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak-hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.⁵¹

Pengertian balik nama tanah, dimana tentunya pengertian balik nama tanah dalam system yang dianut oleh Undang-undang Pokok Agraria adalah pengertian yang didasarkan kepada hukum adat, misalnya saja dalam hal perbuatan hukum jual beli tanah (jual lepas), dimana jual lepas ini adalah merupakan transaksi riil dan tunai atas tanah. Penyerahan hak atas tanah dan pembayaran harga atas tanah yang menjadi objek perbuatan hukum tersebut dilaksanakan pada saat yang sama. Dengan dibuatkannya akta jual beli tanah oleh pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri sebagaimana diamksud dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 juncto Peraturan Menteri Agraria No. 10

⁵¹ Anastasia Sihombing, <http://anastasiasihombing.blogspot.co.id/2015/03/peralihan-hak-atas-tanah.html>

Tahun 1966, maka selesailah sudah perbuatan hukum/transaksi jual beli tanah tersebut.⁵²

Penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanah

- 1) yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat
- 2) Seseorang berwenang menjual tanahnya kalau dia sudah dewasa
- 3) Kalau penjualnya belum dewasa, maka dia diwakili oleh pengampunya
- 4) Kalau penjualnya diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notariil.
- 5) Kalau hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijual adalah harta bersama, maka penjualnya harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari suami atau isteri.

D. Perjanjian

Perikatan dapat diartikan suatu hubungan hukum antara dua pihak, dimana satu pihak berhak untuk menuntut sesuatu dari pihak lain, sedangkan pihak lain mempunyai kewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut. Perikatan merupakan akibat dari adanya suatu perjanjian yang menyebabkan orang-orang atau para pihak terikat untuk memenuhi apa yang telah disepakati. Pasal 1233 KUH Perdata menentukan bahwa perikatan dapat timbul baik karena undang-undang dan perjanjian. Perikatan yang lahir dari

⁵² Bachtiar Effendi, **Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah**, (Alumni: Bandung, 1982), hlm. 83

undang-undang dalam hal ini sebagai akibat dari perbuatan orang. Jadi bukan orang yang berbuat itu yang menetapkan adanya perikatan, melainkan undang-undang yang menetapkan adanya perikatan. Perbuatan orang diklasifikasikan menjadi dua, yaitu perbuatan yang sesuai dengan hukum dan perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum. Perikatan yang tidak sesuai dengan hukum adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang diatur dalam Pasal 1365-1380 KUH Perdata.⁵³ Perikatan yang lahir dari perjanjian dalam hal ini dikarenakan kedua belah pihak dengan sengaja dan bersepakat saling mengikatkan diri, dimana kedua belah pihak mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi.⁵⁴

Pasal 1313 ayat (1) KUH Perdata menyebutkan bahwa,

“Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Perjanjian merupakan awal dari adanya suatu perbuatan hukum yang melibatkan lebih dari satu pihak dan menimbulkan hak serta kewajiban diantara para pihak yang terlibat di dalamnya, memiliki banyak definisi atau pengertian yang dapat dilihat dari berbagai sumber, baik sumber yang berupa peraturan perundang-undangan maupun pendapat para ahli. Setiap perjanjian pada dasarnya memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Adanya kaidah hukum perjanjian, baik secara tertulis maupun tidak tertulis.
- b. Adanya subyek hukum yang menjadi pendukung hak dan kewajiban dalam perjanjian. Adanya prestasi, yaitu objek dari perjanjian, yang

⁵³ Abdulkadir Muhammad, **Hukum Perdata Indonesia**, (PT Citra Aditya: Bandung, 2000), hlm. 244-245

⁵⁴ *Ibid.*, hlm. 201

berupa tindakan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, ataupun tidak berbuat sesuatu.

- c. Adanya kata sepakat di antara para pihak dalam perjanjian.
- d. Adanya akibat hukum yang timbul dari perjanjian berupa hak dan kewajiban.

Suatu perjanjian bisa dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang akan diuraikan lebih lanjut sebagai berikut :

a. Kesepakatan

Kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu kontrak. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, baik dengan tertulis maupun secara tidak tertulis. Dikatakan tidak tertulis, bukan lisan karena perjanjian dapat saja terjadi dengan cara tidak tertulis dan juga tidak lisan, tetapi bahkan hanya dengan simbol-simbol atau dengan cara lainnya yang tidak secara lisan, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut. Cara-cara untuk terjadinya penawaran dan penerimaan dapat dilakukan secara tegas maupun dengan tidak tegas, yang penting dapat dipahami atau dimengerti oleh para pihak bahwa telah terjadi penawaran dan penerimaan.⁵⁵

⁵⁵ Ahmadi Miru, **Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak**, (PT Rajagrafindo Persada: Jakarta, 2008), hlm.14

b. Kecakapan

Pandangan yang berkembang pada saat ini telah banyak menggunakan usia 18 tahun sebagai dasar untuk menetapkan standar usia dewasa.

c. Suatu Hal Tertentu

Mengenai hal tertentu, sebagai syarat ketiga untuk sahnya perjanjian ini menerangkan tentang harus adanya objek perjanjian yang jelas. Jadi suatu perjanjian tidak bisa dilakukan tanpa objek yang tertentu.⁵⁶

d. Suatu Sebab Yang halal

Kata halal di sini bukan dengan maksud untuk memperlawankan dengan kata haram dalam hukum Islam, tetapi yang dimaksudkan di 6 Ibid. 13 sini adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak dapat bertentangan dengan undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum.⁵⁷

Keabsahan perjanjian ditentukan oleh syarat sah perjanjian yang telah ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer). Konsekuensi tidak terpenuhi syarat sah perjanjian adalah perjanjian menjadi tidak sah, dan perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Yang dimaksud dengan pembatalan perjanjian pada dasarnya adalah suatu keadaan yang membawa akibat suatu hubungan kontraktual atau perjanjian itu dianggap tidak pernah ada. Pembatalan perjanjian sendiri diakui dan di atur dalam KUHPer tepatnya dalam Pasal 1446 sampai Pasal 1456. Namun tidak semua perjanjian dapat dibatalkan.

⁵⁶*Ibid.*

⁵⁷*Ibid.*, hlm. 69

Pembatalan perjanjian harus memenuhi syarat pembatalan yang telah ditentukan dalam undang-undang. Pembatalan perjanjian yang membawa akibat perjanjian dianggap tidak pernah ada tentu saja menimbulkan akibat hukum baru bagi para pihak di dalam perjanjian tersebut.

Pembatalan perjanjian dapat diminta oleh salah satu pihak dalam perjanjian yang merasa dirugikan. Suatu perjanjian dapat dimintakan pembatalan apabila:

1. Perjanjian yang di buat melanggar syarat subyektif sahnyanya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 Ayat 1 dan 2 KUHPer, yaitu perjanjian tersebut lahir karena adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) antara lain karena kekhilafan, paksaan atau penipuan, atau karena ketidakcakapan pihak dalam perjanjian (*ombekwaamheid*), sehingga berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).
2. Perjanjian yang di buat melanggar syarat obyektif sahnyanya perjanjian sebagaimana yang di atur dalam Pasal 1320 ayat 3 dan 4, perjanjian di buat tidak memenuhi syarat objek tertentu atau mempunyai causa yang tidak di perbolehkan seperti bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan, sehingga berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietig*).

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1265 KUHPer, syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu pada keadaan semula seolah-olah tidak ada suatu perjanjian. Hal-hal yang harus diperhatikan sebagai syarat pembatalan suatu perjanjian adalah adanya wanprestasi, dimana wanprestasi selalu dianggap sebagai syarat batal

dalam suatu perjanjian sehingga pihak yang merasa dirugikan karena pihak lain wanprestasi dapat menuntut pembatalan perjanjian.

Penuntutan pembatalan perjanjian harus dilakukan melalui pengadilan sehingga yang membatalkan perjanjian adalah melalui putusan hakim sesuai dengan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdata.

Menurut Subekti, pembatalan perjanjian dapat dilakukan dengan dua cara yaitu dengan cara aktif, yaitu langsung dengan menuntut pembatalan di muka hakim atau dengan cara pembelaan, yaitu menunggu sampai digugat di depan hakim untuk memenuhi perjanjian dan baru mengajukan alasan mengenai kekurangan perjanjian itu.⁵⁸ Jangka waktu tuntutan pembatalan perjanjian adalah lima tahun. Selain itu, perjanjian yang dapat dibatalkan adalah harus bersifat timbal-balik yakni perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Syarat diatas merupakan syarat yang harus dipenuhi terhadap perjanjian yang dapat di batalkan sedangkan bagi perjanjian yang batal demi hukum maka perjanjian tersebut tidaklah sah dan perjanjian dianggap tidak pernah ada.

Perjanjian sendiri dapat dikelompokkan menjadi⁵⁹:

- a. Perjanjian dengan kekuatan hukum sempurna, berarti memiliki sanksi apabila perjanjian tidak dipenhi
- b. Perjanjian dengan kekuatan hukum tidak sempurna, misalnya perjanjian alami (natuurlijkke verbinten)

⁵⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, **Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Edisi I**, (PT Raja Grafindo Persada: Jakarta, 2001), hlm.13.

⁵⁹ Diakses di (<https://www.google.co.id/amp/s/asro.wordpress.com/2011/05/11/kontrak-2-perjanjian-vs-perikatan/amp/>)

- c. Perjanjian tanpa kekuatan hukum, misalnya perjanjian keagamaan, perjanjian social.

Dalam Pasal 1319 KUH Perdata disebutkan,

“Semua persetujuan, baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lain”.

Dari pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa perjanjian dibedakan menjadi 2 macam, yaitu perjanjian bernama (nominaat) dan perjanjian tidak bernama (innominaat). Perjanjian bernama merupakan perjanjian yang ada dan diatur dalam KUH Perdata, sedangkan perjanjian tidak bernama merupakan perjanjian yang tumbuh dengan sendirinya dan berkembang dalam kehidupan masyarakat. Salah satu perjanjian yang termasuk dalam kategori perjanjian bernama yaitu perjanjian jual beli.

Jual-beli (menurut BW) adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lain nya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Barang yang menjadi objek perjanjian jual-beli harus cukup tertentu, setidak-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli. Dengan demikian adalah sah menurut hukum misalnya jual-beli mengenai panen yang akan diperoleh pada suatu waktu dari sebidang tanah tertentu.⁶⁰

⁶⁰*Ibid.*, hlm. 1

Sedangkan perjanjian nominee merupakan salah satu perjanjian *Innominat*. Perjanjian Nominee tidak dikenal dalam KUH Perdata, namun tetap harus tunduk pada ketentuan-ketentuan hukum perjanjian dalam Buku III KUHPerdata tentang Perikatan.

Istilah Nominee tersebut sering disamakan dengan istilah perwakilan atau pinjam nama, berdasarkan surat pernyataan atau surat kuasa yang dibuat oleh para pihak, orang asing meminjam nama warga Negara Indonesia untuk dicantumkan namanya sebagai pemilik tanah pada sertifikatnya, dan kemudian warga Negara Indonesia berdasarkan akta pernyataan yang dibuatnya mengingkari bahwa pemilik sebenarnya adalah dirinya melainkan warga Negara asing selaku pihak yang mengeluarkan uang untuk pembelian tanah tersebut dan penguasaannya dilakukan atau diwakilkan kepada warga Negara asing tersebut.

Pihak yang memberi kuasa kepada seseorang untuk dipinjam namanya disebut *beneficial owner*. Sedangkan pihak yang menerima kuasa dan bersedia dipinjam namanya disebut *Nominee*.

Secara implisit, suatu perjanjian nominee memiliki unsure-unsur sebagai berikut:

- a. Adanya perjanjian pemberian kuasa antara dua pihak, yaitu *beneficial owner* sebagai pemberi kuasa dan *nominee* sebagai penerima kuasa.
- b. Kuasa yang diberikan bersifat khusus dengan jenis tindakan hukum yang terbatas.

- c. *Nominee* bertindak seakan-akan sebagai perwakilan dari *beneficial owner* di depan hukum.⁶¹



⁶¹ Diakses di <http://jurnal.hukum.uns.ac.id/index.php/repertorium/article/download/761/713>

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif karena hendak menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.⁶² Menurut Soerjono Soekanto, metode penelitian hukum normatif atau metode penelitian hukum kepastasaan adalah metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada.⁶³ Setelah peneliti memperoleh bahan pustaka baik primer, sekunder dan tersier akan menganalisisnya untuk menjawab rumusan masalah yang ada sehingga dapat mengetahui apa yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan mengenai Perjanjian Nominee pada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 82/PDT.G/2013/PN.DPS.

B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a) Pendekatan Perundang-undangan (statute approach) :Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkut paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi.

⁶² Peter Mahmud Marzuki, **“Penelitian Hukum”**, (Press Media: Jakarta, 2005), hlm. 35

⁶³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. **“Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat”**, Cetakan ke-11, (Raja Grafindo Persada: Jakarta, 2009), hlm. 13

- b) Pendekatan kasus (case approach) :Pendekatan ini dilakukan dengan melakukan telaah pada kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi. Kasus yang ditelaah merupakan kasus yang telah memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Dalam skripsi ini penulis mengkaji kasus di Pengadilan Negeri Denpasar dalam putusan No. 82/PDT.G/2013/PN.DPS dengan pokok bahasan mengenai perjanjian nominee yang dibuat antara WNA bersama WNI mengenai kepemilikan hak milik tanah di Indonesia, yang mana hal tersebut dilarang oleh peraturan perundang-undangan.

C. Jenis Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mengikat atau yang membuat orang taat hukum seperti peraturan perundang-undangan. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Bab III tentang Perikatan : Pasal 1320, 1338, 1365, 1452
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria : Pasal 21 dan 26
- c. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 82/PDT.G/2013/PN.DPS

2. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder itu diartikan sebagai bahan hukum yang tidak mengikat tetapi menjelaskan mengenai bahan hukum primer yang merupakan hasil olahan pendapat atau pikiran para pakar atau ahli yang mempelajari suatu bidang tertentu secara khusus yang akan memberikan petunjuk kemana peneliti akan mengarah. Bahan hukum sekunder yang penulis gunakan adalah dari literatur-literatur buku maupun pendapat ahli, jurnal hukum, serta tesis yang berhubungan dengan pertimbangan hakim mengenai putusan perjanjian nominee.

3. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan memberikan pemahaman dan pengertian atas bahan hukum lainnya. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini adalah situs internet yang berkaitan dengan rumusan masalah penelitian. Untuk situs internet Penulis mengumpulkan artikel online mengenai dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan mengenai perjanjian nominee.

D. Teknik Memperoleh Bahan Hukum

Bahan penelitian hukum diperoleh dengan melakukan studi kepustakaan Peraturan Perundang-undangan, buku-buku hukum, jurnal-jurnal hukum dan artikel terkait permasalahan yang sedang dikaji yaitu dasar

pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan mengenai perjanjian nominee di perpustakaan dan internet.

E. Teknik Analisis Bahan Hukum

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik analisis bahan hukum yaitu,

1. Deskriptif analitik, suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan objek yang diteliti melalui data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum
2. Interpretasi sistematis, penafsiran dengan menggunakan hubungan yang lebih luas terhadap aturan hukum dan/atau norma-norma hukum yg terkandung didalamnya

F. Definisi Konseptual

Definisi konseptual berikut untuk memberikan konsep pandangan yang sama dan batas-batas penelitian:

Perjanjian Nominee : Perjanjian antara WNA dan WNI dalam melakukan perbuatan hukum untuk menguasai tanah oleh WNA dengan hak milik atas tanah.

Penunjuk Nominee : disebut *beneficial owner*, yaitu pihak yang memberi kuasa kepada seseorang untuk dipinjam namanya

Nominee : pihak yang menerima kuasa dan bersedia dipinjam
namanya



BAB IV

PEMBAHASAN

A. Akibat Hukum bagi para Pihak dalam Perjanjian Nominee yang dibatalkan oleh hakim

1. Posisi dan Kronologi Kasus dalam putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 82/PDT.G/2013/PN.DPS

Penulis menggunakan pendekatan kasus yang diputus oleh hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada tahun 2013 No. 82/PDT.G/2013/PN.DPS. Dalam kasus ini terdapat perjanjian nominee, dimana pemilikan tanah dilakukan atas nama WNI yang ditunjuk sebagai Nominee, namun segala biaya atau modal untuk membeli objek sengketa seluruhnya didapatkan WNI dari WNA. Perjanjian nominee dibuat dihadapan notaris yang isinya menyatakan bahwa pihak WNA merupakan pemilik sepenuhnya atas tanah sengketa, yang mana berarti WNA berhak menguasai tanah dengan hak milik namun atas nama WNI yang ditunjuk sebagai *nominee*.

Indonesia sendiri menganut asas *gronds vervreemdingsverbod* (larangan pengasingan tanah), yang diundangkan dalam **S. 1875-179**, menyatakan

“bahwa hak milik adat atas tanah oleh orang-orang Pribumi tidak dapat dipindahkan keoda non-Pribumi. Maka karena itu semua perbuatan yang bertujuan untuk secara

langsung ataupun tidak langsung memindahkannya adalah batal karena hukum.”

Asas tersebut dikeluarkan untuk mencegah timbulnya pendapat, bahwa karena tidak ada peraturan yang melarangnya, hak milik adat oleh orang-orang pribumi dapat dipindahkan kepada non-Pribumi⁶⁴.

Selanjutnya penulis akan menjelaskan Putusan PN Denpasar No. 82/PDT.G/2013/PN.DPS. sebagai berikut:

1. Pada tahun 1998, seorang WNA yang bernama SUSAN EILEEN MATHER (Penggugat) membeli tanah di daerah Kerobokan (Indonesia) dengan SHM No. 3590/Kerobokan seluas 1500m² yang kemudian dibangun sebuah villa, dengan bantuan seorang WNI yaitu I Nyoman Sutapa (Tergugat I) yang menyatakan kesediaannya untuk membantu Penggugat mengawasi pembangunan villa tersebut;
2. Dalam sertifikat atas tanah tersebut, digunakan nama Tergugat I karena Penggugat merupakan WNA sehingga tidak diperbolehkan memiliki tanah hak milik di Indonesia. Untuk meyakinkan Penggugat bahwa sertifikat tersebut aman berada ditangan Tergugat I, maka Tergugat I menandatangani Pernyataan No. 5 tanggal 3 November 1998 di hadapan Notaris I Gusti Ngurah Putra Wijaya, yang menyatakan bahwa seluruh uang pembelian atas tanah tersebut berasal dari

⁶⁴Boedi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya**, (Universitas Trisakti: Jakarta, 2013), hlm. 63

Penggugat, serta mengakui sepenuhnya kepemilikan atas tanah tersebut berada ditangan Penggugat. Selain itu, Tergugat I juga menandatangani Kuasa untuk menjual No. 6 tanggal 3 November 1998 dari Tergugat I kepada Penggugat;

3. Setelah itu dilakukan pemecahan atas SHM No. 3590/Kerobokan untuk kepentingan jalan umum, sehingga muncul SHM No. 8939/ Kel Kerobokan Kelod seluas 1450m² dengan surat ukur No. 354/19999 tanggal 22 Mei 1999 terletak di Kerobokan Kelod, Kuta Utara, Badung-Bali. Di tanah ini dibangun sebuah villa bernama Subaliku Vila, yang selanjutnya akan disebut sebagai **Objek Sengketa**.
4. Pada tanggal 21 Oktober 2005, ditandatangani perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I, berisi penegasan kembali terhadap uang pembelian dan pembangunan vila berasal dari Penggugat. Selain hal itu, dalam perjanjian ini juga diatur beberapa kesepakatan mengenai;
 - a. Tergugat I bersedia membantu Penggugat untuk melakukan penjualan atas tanah tersebut kepada orang lain, bukan hanya membantu penandatangan akta/surat yang dibutuhkan sehubungan dengan penjualan Objek Sengketa;
 - b. Masing-masing dari Penggugat dan Tergugat I mencari seorang pembeli, lalu akan dilihat harga tertinggi yang

didapat kemudian harga tersebut akan disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I;

- c. Keuntungan yang didapat apabila Objek Sengketa dijual, Penggugat mendapat 90% dan Tergugat mendapat 10% dari keuntungan. Keuntungan = harga jual Objek Sengketa – harga beli tanah sebelumnya - biaya pembangunan villa Rp.2.000.000.000 (dua milyar rupiah) - broker – notaries – pajak – biaya lain yang mungkin timbul.

5. Pada tanggal 14 Mei 2012, objek sengketa didaftarkan pada salah satu agen property oleh Tergugat I dengan sepengetahuan Penggugat dengan maksud dibantu menjual dengan harga Rp. 16.000.000.000,- (enam belas miliar rupiah);
6. Pada bulan Juli 2012, Tergugat I masih memegang sertifikat hak milik objek sengketa;
7. Pada tanggal 10 September 2012, manager dari Subaliku Villa mendapat telepon dari pihak yang mengaku sebagai pembeli dengan maksud ingin bertemu;
8. Pada tanggal 11 September 2012 kuasa dari pemilik baru datang dan memberikan dokumen antara lain Akta Jual Beli No. 304/2012 tanggal 6 Agustus 2012 yang dilakukan antara Tergugat I dengan kuasa dari Farhat Said (Tergugat II) dihadapan Notaris Eddy Nyoman (Tergugat III). Selain itu

juga dilampirkan SHM baru objek sengketa yang telah berubah menjadi SHM No. 5135/Kerobokan Kelod seluas 1.450 m² dengan Surat Ukur No. 5071/2012, yang mana kepemilikannya juga telah berubah dari Tergugat I menjadi nama Tergugat II. Dalam Akta Jual Beli tersebut, Tergugat I menjual objek sengketa kepada Tergugat II senilai Rp. 6.500.000.000 (enam milyar lima ratus juta rupiah) tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat, harga tersebut tidak sesuai perjanjian awal pada tanggal 21 Oktober 2005 mengenai kesepakatan harga tertinggi;

9. Dalam proses dilakukannya jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II, telah dibuat perjanjian dengan hak membeli kembali. Dimana Tergugat I boleh membeli lagi tanah tersebut dengan syarat memberikan kompensasi kepada Tergugat II sebesar 1,5 Milyar rupiah. Sehingga total yang harus dibayarkan adalah 8 Milyar rupiah;
10. Tanggal 12 November 2012 dilakukan penyitaan terhadap objek sengketa oleh Pengadilan Negeri Denpasar;
11. Perbuatan Tergugat I yang menjual objek sengketa di bawah harga pasar telah melanggar perjanjian sebelumnya yang dibuat pada tanggal 21 Oktober 2005. Dari hal tersebut, Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 14.600.000.000 yang mana rinciannya sebagai berikut:

Rp. 2.000.000.000 (modal pembelian tanah objek sengketa) +
Rp. 12.600.000.000 (keuntungan sebesar 90% x (harga pasar
yaitu Rp. 16.000.000.000 – harga beli tanah Rp.
2.000.000.000))

12. Selain itu, Penggugat juga merasa mengalami kerugian immaterial berupa terganggunya aktivitas sehari-hari akibat sengketa ini sehingga meminta ganti rugi terhadap hal tersebut sebesar Rp. 5.000.000.000,-;
13. Penggugat mengajukan permohonan meletakkan sita jaminan terhadap tanah objek sengketa beserta seluruh objeknya yang berada di atasnya;
14. Peran tergugat II dalam hal ini adalah menjadi pembeli objek sengketa diatas, dengan harga yang tergolong jauh lebih murah dari harga pasar, yang mana seharusnya harga jual dapat mencapai Rp. 16.000.000.000 sesuai perjanjian, namun objek hanya dihargai senilai Rp. 6.500.000.000. Terjadinya proses jual beli juga tidak diketahui oleh WNA (Penggugat), yang berarti dilakukan secara diam-diam dan tidak sesuai isi perjanjian pada tanggal 21 Oktober 2005 poin (b) yang isinya harga jual tanah sengketa harus disepakati oleh kedua belah pihak yaitu Penggugat dan Tergugat I;
15. Proses jual beli yang dilakukan Tergugat I dengan Tergugat II sendiri telah mencapai tahap balik nama pada sertifikat tanah sengketa menjadi nama dari Tergugat II yaitu Farhat Said,

yang sebelumnya menggunakan nama Tergugat I yaitu I Nyoman Sutapa. Seperti yang telah disebutkan sebelumnya, bahwa pada saat terjadi jual beli juga disertai kesepakatan mengenai perjanjian dengan hak membeli kembali tanah sengketa dengan syarat memberi kompensasi sebesar Rp 1,5 Milyar kepada Tergugat II ditambah harga beli tanah yaitu 6 Milyar. Tergugat II mengetahui tujuan dari Tergugat I mengenai uang dari hasil penjualan tanah sengketa sebesar Rp 6,5 Milyar akan dipakai oleh Tergugat I untuk keperluan pribadi yaitu membayar hutang ke pihak lain. Karena alasan ini pula, Tergugat I menuruti permintaan dari Tergugat II yang menghargai tanah sengketa tersebut senilai Rp 6,5 Milyar dan menyetujui kompensasi yang harus dibayar kepada Tergugat II apabila Tergugat I akan membeli kembali tanah tersebut.

2. Dasar Pertimbangan Hakim dan Akibat Hukum

Pada hakekatnya setiap orang berhak mendapat perlindungan hukum. Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum, baik dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis, dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat

memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

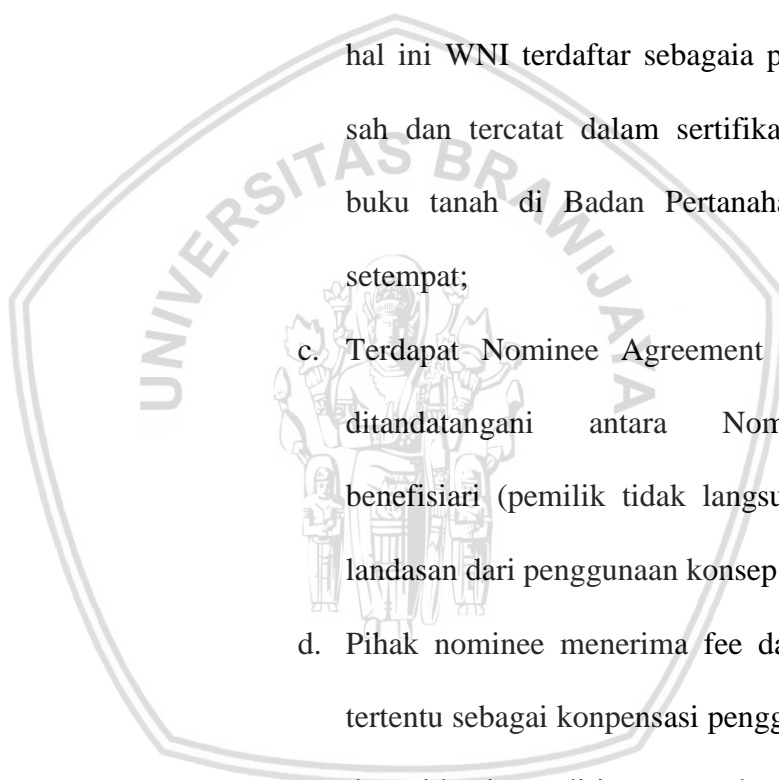
Perlindungan hukum dapat diberikan kepada para pihak yang melakukan perjanjian, termasuk pembeli beritikad baik yang membeli objek dalam perjanjian nominee. Perjanjian nominee sendiri merupakan perjanjian dimana pemilik asli (*beneficial owner*) memberikan kuasa kepada pemilik tidak langsung (*nominee*) agar nama pihak nominee yang dicantumkan dalam dokumen bersangkutan. Sehingga, nama pihak nominee lah yang mempunyai kedudukan hukum di Indonesia dan tercatat sebagai pemilik, sedangkan pemilik asli sebenarnya adalah WNA karena modal pembelian asset seluruhnya berasal dari WNA. Pihak nominee sendiri seringkali mendapatkan fee dari jasa meminjamkan namanya.

Pertimbangan majelis hakim dalam memutus perkara di Pengadilan Negeri Denpasar nomor 82/PDT.G/2013/PN.DPS, yaitu:

1. Majelis hakim sependapat dengan kuasa hukum Tergugat I dan Tergugat III , yang menyatakan perjanjian yang dilakukan oleh penggugat dengan Tergugat I adalah perjanjian nominee;
2. Perjanjian Nominee adalah dimana nama dan identitas pihak sesungguhnya tidak diketahui pemerintah dan khalayak ramai sehingga pihak yang diakui dan

memiliki kedudukan secara hukum adalah pihak Nominee;

3. Ciri-ciri dari perjanjian nominee adalah,
 - a. Terdapat 2 jenis kepemilikan secara hukum (de jure) dan kepemilikan secara tidak langsung (de pakto);
 - b. Dalam kepemilikan tanah di Indonesia dalam hal ini WNI terdaftar sebagai pemilik yang sah dan tercatat dalam sertifikat tanah dan buku tanah di Badan Pertanahan Nasional setempat;
 - c. Terdapat Nominee Agreement yang wajib ditandatangani antara Nominee dan benefisiari (pemilik tidak langsung) sebagai landasan dari penggunaan konsep nominee;
 - d. Pihak nominee menerima fee dalam jumlah tertentu sebagai kompensasi penggunaan nama dan identitas dirinya untuk kepentingan benefisiari (pemilik tidak langsung).
4. Berpendapat perjanjian nominee telah menimbulkan ketidak pastian hukum dimana ada dua kepemilikan terhadap tanah yaitu kepemilikan secara hukum (de jure) dan kepemilikan secara tidak langsung (de pakto)



5. Terkait perkara dimana Tergugat I sebagai pemilik secara hukum atas tanah objek sengketa, dan Penggugat sebagai pemilik tidak langsung, maka Majelis Hakim berpendapat sesuai ketentuan Pasal 21 UUPA No.5 Tahun 1960, menyatakan tidak memperbolehkan WNA memiliki tanah dengan hak milik;
6. Karena hal tersebut, maka segala perjanjian yang dibuat antara Tergugat I dengan Penggugat adalah menjadi batal, sedangkan perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap pihak penjual adalah sah;
7. Perjanjian nominee antara Penggugat dengan Tergugat I adalah batal karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara.

Dalam hal ini isi dari perjanjian nominee bukan merupakan suatu sebab yang halal, sehingga apabila dilihat berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya perjanjian, perjanjian nominee tidak memenuhi syarat objektif. Adapun isi dari Pasal 1320 KUHPerdara:

“Untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat: 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya 2.

Kecakapan untuk membuat suatu perikatan 3. Suatu hal tertentu 4. Suatu sebab yang halal.”

Syarat yang tidak dipenuhi adalah syarat suatu sebab yang halal, yang mana oleh pasal 1337 KUHPerdara disebutkan bahwa:

“suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.”

Perjanjian nominee tersebut sudah melanggar undang-undang yaitu pasal 21 UUPA, dimana isi perjanjian nominee menyatakan WNA berkedudukan sebagai pemilik hak milik atas tanah di Indonesia. Di dalam pasal 1335 KUHPerdara disebutkan bahwa :

“Suatu persetujuan tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.”

Sehingga perjanjian yang demikian berdasar pasal 1335 KUHPerdara dapat dikatakan batal demi hukum.

Ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia tidak/masih belum mengatur permasalahan mengenai perlindungan hukum bagi pihak pembeli beritikad baik terhadap tanah hak milik

hasil dari perjanjian nominee yang dinyatakan batal perjanjiannya oleh hakim.

Pembeli beritikad baik diartikan oleh Subekti sebagai pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik. Pihak pembeli yang tidak mengetahui status tanah tentu ikut merasa dirugikan apabila terjadi sesuatu dikemudian hari. Lebih jelasnya itikad baik sendiri adalah suatu sikap atau batin yang harus dimiliki oleh para pihak sebelum melakukan perjanjian. Niat tersebut harus ada untuk menghindari ketidakjujuran dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian.

Maksud dari itikad baik sendiri apabila dikaitkan dengan jual beli yaitu, penjual wajib memberi tahu segala keterangan atau informasi mengenai barang/produk atau jasa yang dijual kepada calon pembeli. Begitu juga pembeli harus memeriksa kembali secara teliti agar tidak tertipu. Keterangan yang diberikan oleh penjual terhadap produknya harus sesuai dengan keadaan asli nya. Apabila terdapat cacat atau kondisi yang kurang sempurna haruslah disampaikan.

Di dalam hukum benda, pengertian itikad baik dalam arti subyektif disebut juga kejujuran. Seorang pembeli yang beritikad baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu. Ia sama sekali tidak mengetahui bahwa ia

membeli barang dari orang yang bukan pemiliknya. Ia adalah seorang pembeli yang jujur⁶⁵.

Sama halnya dengan jual beli tanah, semua informasi mengenai tanah yang dijual harus tersampaikan kepada calon pembeli, agar pembeli mengetahui keadaan sebenarnya tanah tersebut, sehingga dapat mencegah terjadinya konflik di kemudian hari. Apabila informasi mengenai keadaan tanah tidak tersampaikan secara keseluruhan, maka dapat menimbulkan kerugian pada pihak pembeli apabila suatu hari nanti terjadi permasalahan yang dari awal tidak diketahui oleh pembeli. Dalam KUH Perdata, tepatnya pasal 1338 ayat (3) disebutkan secara tegas bahwa, “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (*zij moten te goeder trouw worden ten uitvoer verklaart*). Hal itu menunjukkan, selain para pihak harus mematuhi isi perjanjian dan dilaksanakan menurut ketentuan yang telah disepakati, para pihak juga terikat dengan kewajiban beritikad baik satu sama lain agar dapat mencapai tujuan perjanjian dengan lancar tanpa adanya konflik. Pengertian itikad baik juga ada dalam artian obyektif. Di dalam Bahasa Indonesia pengertian itikad baik dalam artian obyektif itu disebut juga dengan istilah kepatutan. Yang dimaksud pelaksanaan dengan itikad baik (*uitvoering te goeder Trouw*) dalam Pasal 1338 ayat (3) menurut Wery yaitu:

⁶⁵ Subekti, *Op.cit*, hlm.41.

“kedua pihak harus berlaku yang satu dengan yang lain seperti patutnya diantara orang-orang yang sopan tanpa tipu daya tanpa tipu muslihat, tanpa akal-akalan, tanpa mengganggu pihak lain, tidak melihat kepentingannya sendiri saja tetapi juga dengan melihat kepentingan pihak lain.”⁶⁶

Hal serupa juga dikemukakan oleh Aser Rutten yaitu:

“melaksanakan perjanjian berdasarkan itikad baik berarti bahwa kreditur dalam pelaksanaan hak nya dan debitur di dalam pemenuhan kewajibannya harus beritikad sesuai dengan persyaratan *Redelijkheid en billijkheid*, yang artinya para pihak harus melaksanakan perjanjian itu sebagaimana yang seharusnya dilakukan oleh orang-orang yang beradab.”⁶⁷

Selanjutnya melaksanakan suatu perjanjian, perilaku para pihak, baik debitur maupun kreditur harus diuji atas dasar norma-norma obyektif yang tidak tertulis. Oleh karena itu pula itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) BW itu disebut itikad baik dalam arti obyektif. Obyektif di sini menunjuk kepada kenyataan bahwa perilaku para pihak itu harus sesuai dengan anggapan umum tentang itikad baik dan tidak semata-mata berdasarkan pada anggapan para pihak sendiri. Hal ini lebih ditegaskan oleh Wiryo Prodjodikoro yang menyatakan bahwa:

“kejujuran (itikad baik) dalam Pasal 1338 ayat (3) BW, tidak terletak pada keadaan jiwa manusia, akan tetapi terletak pada tindakan yang dilakukan oleh kedua belah pihak dalam melaksanakan janji, jadi kejujuran di sini bersifat dinamis. Kejujuran dalam arti dinamis atau kepatutan ini berakar pada sifat peranan hukum pada umumnya, yaitu usaha untuk mengadakan keseimbangan dari berbagai kepentingan yang ada dalam masyarakat. Dalam suatu tata hukum pada

⁶⁶ P.L. Wery, *Op.cit*, hlm.10.

⁶⁷ Bambang Sutiyoso, *Op.cit*, hlm. 222.

hakekatnya tidak diperbolehkan kepentingan orang lain samasekali terdesak atau diabaikan. Masyarakat harus dalam keadaan seimbang.”⁶⁸

Begitu juga pada Pasal 1339 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa kontrak tidak hanya mengikat terhadap apa yang secara tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga kepada segala sesuatu yang menurut sifat kontrak, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.

Pendapat ini sejalan pula dengan pendapat Subekti yang menyatakan bahwa:

”yang dimaksud dengan melaksanakan perjanjian dengan itikad baik adalah melaksanakan perjanjian dengan mengandalkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Jadi pelaksanaan perjanjian harus dinilai berdasarkan ukuran obyektif atau dengan lain perkataan.”⁶⁹

Selanjutnya, menurut Subekti dalam Pasal 1338 BW memberikan kekuasaan pada hakim untuk mengawasi pelaksanaan suatu perjanjian agar jangan sampai pelaksanaan itu melanggar kepatutan atau keadilan. Oleh karena itu hakim berkuasa untuk menyimpang dari sisi perjanjian menurut hurufnya, manakala pelaksanaan menurut huruf itu akan bertentangan dengan itikad baik. Itikad dalam arti kepatutan itu dipergunakan pula di dalam Pasal 1339 BW yang menyebutkan,

“suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk

⁶⁸ Wiryono Prodjodikoro, *Op.cit*, hlm.87

⁶⁹ Subekti, *Op.cit*, hlm.49.

segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau Undang-Undang.”

Menurut Houwing, itikad baik dan kepatutan dalam kedua pasal itu sama. Istilah kepatutan dalam Pasal 1339 BW diambil dari Domat dan istilah itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (8) BW diambil dari Pothier.⁷⁰

Selanjutnya Pasal 1965 BW mengatur bahwa, “itikad baik selamanya harus dianggap ada, sedangkan siapa yang menunjuk kepada suatu itikad buruk diwajibkan membuktikannya.”

Pasal 1966 BW adalah cukup bahwa pada waktu benda atau piutang diperoleh, itikad baik itu ada. Kemudian, secara eksplisit melindungi seorang pembeli benda bergerak beritikad baik dalam Pasal 1977 BW yang mengatur,

”terhadap benda bergerak yang tidak berupa bunga maupun piutang yang tidak harus dibayar kepada si pembawa maka barang siapa yang menguasainya (dengan itikad baik) dianggap sebagai pemiliknya.”

Dari ketentuan di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa urutan kekuatan mengikatnya kontrak adalah isi kontrak itu sendiri, kepatutan atau itikad baik, kebiasaan, dan undang-undang.

⁷⁰ Wiryono Prodjodikoro, *Op. Cit.*, hlm 86

Di dalam SEMA No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar MA Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, pada rumusan hukum kamar perdata tertulis mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1338 ayat

(3) KUH Perdata adalah sebagai berikut:

1. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - a. Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - b. Pembelian tanah dihadapan PPAT (sesuai dengan ketentuan PP No. 24 tahun 1997) atau;
 - c. Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu :
 - 1) Dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
 - 2) Didahului dengan dilakukannya penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian

tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;

d. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

2. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- a) Penjual adalah orang yang berhak/ memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- b) Tanah/objek yang diperjualbelikan oleh para pihak tidak dalam status disita, atau;
- c) Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- d) Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Syarat huruf a dan b sebagaimana telah penulis jelaskan diatas merupakan syarat yang bersifat kumulatif, sehingga kedua syarat tersebut harus dilaksanakan dua-duanya, tidak boleh hanya salah satu saja. Dengan kata lain, seseorang bisa dikatakan pembeli yang beritikad baik apabila ia membeli tanah sesuai prosedur dan.atau peraturan perundang-undangan dan sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta material

(data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah.

3. Perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam kasus jual beli dengan perjanjian nominee

Perlindungan hukum kepada pembeli beritikad baik atas tanah hak milik yang berasal dari perjanjian nominee yang dibatalkan oleh hakim dapat diberikan dalam bentuk perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum secara represif menurut penulis dapat diberikan dalam bentuk sanksi yang tegas kepada pihak-pihak yang melanggar ketentuan dalam kegiatan jual beli tanah hak milik. Bentuk perlindungan hukum tersebut secara lebih terperinci akan penulis jelaskan antara lain sebagai berikut:

- Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif dapat diberikan melalui ketentuan-ketentuan hukum yang berisikan sanksi-sanksi hukum yang tegas. Perlindungan hukum tersebut antara lain:

a. Pasal 1365 KUHPerdato

Pasal 1365 KUH Perdata yang pada pokoknya menyatakan bahwa setiap perbuatan ataupun tindakan yang melawan hukum, yang berakibat timbulnya kerugian pada orang lain menimbulkan kewajiban pada orang yang telah mengakibatkan

kerugian untuk mengganti kerugian itu. Pihak penjual dalam perjanjian jual beli tanah hak milik yang diperoleh dari perjanjian nominee yang dibatalkan oleh Hakim pada awalnya telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu penyelundupan hukum mengenai status kepemilikan tanah hak milik di Indonesia, dimana perbuatan melawan hukum tersebut menimbulkan kerugian pada orang lain yaitu pihak Pembeli (dalam hal ini beritikad baik) sehingga pihak Penjual harus memberikan ganti kerugian.

b. Pasal 1452 KUHPerdara

Pasal 1452 KUHPerdara menyatakan bahwa “Pernyataan batal yang berdasarkan adanya paksaan, penyesatan atau penipuan, juga mengakibatkan barang dan orang yang bersangkutan pulih dalam keadaan seperti sebelum perikatan dibuat.” Menurut penulis pasal tersebut dapat digunakan sebagai perlindungan hukum preventif bagi pihak pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah yang diperoleh dari perjanjian nominee yang dibatalkan oleh Hakim. Hal tersebut dikarenakan pihak pembeli dalam perjanjian jual beli tanah hak milik tersebut sama sekali tidak mengetahui bahwa tanah tersebut sebelumnya diperoleh dari perjanjian nominee oleh pihak Penjual sehingga dalam hal ini pihak Penjual dapat dikatakan melakukan penyesatan atau penipuan. Berdasarkan

penjelasan tersebut dapat diketahui bahwa akibat hukum terhadap perjanjian yang batal demi hukum adalah perjanjian dianggap batal atau bahkan perjanjian dianggap tidak ada dan tidak pernah terjadi dari awal. Konsekuensi lanjutan dari pembatalan perjanjian adalah apabila setelah pembatalan salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya untuk mengembalikan apa yang telah diperolehnya maka pihak lain dapat mengajukan gugatan. Hal ini semata-mata untuk melaksanakan tujuan pembatalan yaitu mengembalikan keadaan sebagaimana semula sebelum perjanjian terjadi.

Berdasarkan penjelasan tersebut dapat diketahui bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik atas tanah hak milik yang berasal dari *perjanjian nominee* yang dibatalkan oleh hakim dapat diberikan melalui perlindungan hukum secara represif. Perlindungan hukum represif dapat diberikan dalam bentuk sanksi yang tegas kepada pihak-pihak yang melanggar ketentuan dalam kegiatan jual beli tanah hak milik. Perlindungan hukum represif secara konkrit diberikan melalui pasal 1365 KUHPdata dan pasal 1452 KUHPdata.

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik oleh Hakim dalam Putusan Nomor: 82/PDT.G/2013/PN.DPS dengan penerapan pasal-pasal sebagaimana telah Penulis sebutkan diatas, dasar pertimbangan Hakim dalam menerapkan ketentuan Pasal 21 ayat (1) UUPA, Pasal 1320, Pasal 1338, Pasal 1365 dan Pasal 1452 KUHPdata,

serta SEMA Nomor 4 Tahun 2016 akan Penulis jabarkan dan jelaskan sebagai berikut:

1. Pasal 21 ayat (1) UUPA

Dalam Putusan Nomor: 82/PDT.G/2013/PN.DPS tersebut Majelis Hakim dalam pertimbangannya menjelaskan bahwa “terkait dengan perkara *aquo* dimana Tergugat I sebagai pemilik secara hukum atas tanah obyek sengketa dan Penggugat sebagai pemilik tidak langsung (*de pakto*) maka Majelis Hakim berpendapat sesuai dengan ketentuan pasal 21 Undang Undang Pokok Agraria No.5 Th 1960 menyatakan tidak memperbolehkan Warga Negara Asing memiliki tanah dengan hak milik, oleh karena itu segala perjanjian yang dibuat antara Tergugat I dengan Penggugat menjadi batal sedangkan perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap pihak penjual tanah adalah sah.”

2. Pasal 1320 KUHPdata

Dalam Putusan Nomor: 82/PDT.G/2013/PN.DPS tersebut Majelis Hakim dalam pertimbangannya menjelaskan bahwa “oleh karena itu segala perjanjian yang dibuat antara Tergugat I dengan Penggugat menjadi batal sedangkan perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap pihak penjual tanah adalah sah” menurut analisis Penulis, perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I tersebut batal karena tidak memnuhi syarat objektif perjanjian dalam Pasal

1320 KUHPerdara yaitu kausa halal, hal tersebut dikarenakan perjanjian tersebut bertentangan dengan ketentuan undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdara. Berhubungan dengan hal tersebut Majelis Hakim menyatakan bahwa “Sehingga dengan demikian perjanjian Nominee antara Penggugat dengan Tergugat I yaitu P-2, P-3, P-5 adalah batal karena bertentangan dengan ketentuan pasal 1337 KUHPerdara.”

3. Pasal 1338 KUHPerdara

Dalam Putusan Nomor: 82/PDT.G/2013/PN.DPS tersebut Majelis Hakim tidak menyatakan bahwa Tergugat II adalah pembeli yang tidak beritikad baik. Dalam putusan tersebut Majelis Hakim hanya menyatakan bahwa Perjanjian Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat II adalah batal karena dibuat dengan kontruksi hukum perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali dan cacat kehendak melanggar ketentuan pasal 1320 KUHPerdara. Menurut analisis Penulis, hak membeli kembali dalam perjanjian jual beli sampai saat ini masih diperbolehkan guna membantu kepentingan ekonomi dari kedua belah pihak dalam perjanjian, selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Namun mengenai benda tidak bergerak, berdasarkan pasal 5 UUPA, peralihan hak atas tanah menganut hukum adat. Sedangkan dalam hukum adat tidak mengenal perjanjian

dengan hak membeli kembali. Maka jual beli dengan hak membeli kembali mengenai tanah dan rumah adalah batal demi hukum.

4. Pasal 1365 KUHPerdata

Dalam amar putusan Hakim dalam Putusan Nomor: 82/PDT.G/2013/PN.DPS menyatakan bahwa “Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum” Hal tersebut dikarenakan Hakim berpendapat bahwa perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan tergugat II adalah bertentangan dengan ketentuan UUPA karena terdapat hak membeli kembali dan cacat kehendak sehingga bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdata, selanjutnya perbuatan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang dibuktikan melalui Perjanjian Jual Beli No. 52 tanggal 12 Januari 2012 tersebut merugikan Penggugat sehingga dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

Unsur dari PMH sesuai dengan ketentuan pasal 1365 KUHPer yaitu:

- a. Adanya suatu perbuatan, antara Tergugat I (WNI/Nominee) dengan Tergugat II (WNI pembeli objek sengketa) telah melakukan perbuatan jual beli tanah objek sengketa

- b. Perbuatan tersebut melawan hukum, Tergugat I dan Tergugat II melakukan jual beli tanah objek sengketa dengan harga jauh dibawah harga pasar.
- c. Adanya kesalahan pelaku, pada saat melakukan proses transaksi jual beli tanah objek sengketa, Tergugat I telah menjaminkan sertifikat tanah objek sengketa di notaries lain, namun Tergugat II tetap melanjutkan proses jual beli dihadapan Tergugat III. Sedangkan, asas yang dianut merupakan tunai dan terang.
- d. Adanya kerugian korban, atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan jual beli tanah dibawah harga pasar telah merugikan Penggugat (WNA) yang berinvestasi terhadap tanah tersebut.
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian, atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II maka menimbulkan kerugian materiil kepada Penggugat. Sedari awal Penggugat berinvestasi untuk mendapatkan keuntungan yang telah direncanakan bersama Tergugat I, namun tanah objek sengketa dijual kepada pihak lain jauh dibawah harga pasar.

5. SEMA Nomor 4 Tahun 2016

Berdasarkan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 pembeli dengan itikad baik perlu dilindungi, Majelis Hakim dalam Putusan

Nomor: 82/PDT.G/2013/PN.DPS tersebut memberikan perlindungan hukum yaitu dengan cara:

- a. Membatalkan segala perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I, akan tetapi tidak membatalkan perjanjian antara Tergugat I dan pihak penjual, tetap sah. Dengan demikian objek sengketa adalah sah milik Tergugat I sehingga Tergugat I selain memiliki tanggung jawab hukum terhadap Penggugat juga memiliki tanggung jawab terhadap Tergugat II (pembeli beritikad baik) terkait perbuatan jual beli objek sengketa.
- b. Menyatakan Perjanjian Jual Beli No. 52 tanggal 12 Januari 2012, Kuasa No. 53 tanggal 12 Januari 2012, dan Akta Jual Beli No. No. 304/2012 tanggal 6 Agustus 2012 adalah batal. Dengan dibatalkannya perjanjian jual beli, surat kuasa dan akta jual beli tersebut, maka keadaan akan kembali seperti pada saat sebelum terjadinya perjanjian jual beli tersebut. Yaitu objek sengketa tetap menjadi milik dan atas nama Tergugat I (Majelis Hakim menyatakan sertifikat Hak Milik No. 5135, seluas 1.450 m² (Seribu Empat Ratus Lima Puluh Meter Persegi) terletak di Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Badung – Bali atas nama Farhat Said (Tergugat II) tidak berkekuatan hukum dan

memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Badung, Bali (Turut Tergugat) untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 5135, seluas 1.450m² (Seribu Empat Ratus Lima Puluh Meter Persegi) terletak di Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Badung – Bali menjadi atas nama I Nyoman Sutapa (Tergugat I) dan uang sebesar Rp. 6.500.000.000,- (enam miliar lima ratus juta rupiah) adalah milik Tergugat II (Majelis Hakim memerintahkan agar Objek Sengketa dijual lelang (seharga minimal Rp. 18.000.000.000,- (delapan belas miliar rupiah) dan hasil penjualan lelang digunakan untuk membayar investasi yang telah ditanam Penggugat sebesar Rp. 12.000.000.000 (Dua Belas Miliar Rupiah) dan sisanya untuk membayar hutang Tergugat I terhadap kepada Tergugat II sebesar Rp. 6.500.000.000,- (enam miliar lima ratus juta rupiah).

c.Memerintahkan agar Objek Sengketa dijual lelang (seharga minimal Rp. 18.000.000.000,- (delapan belas miliar rupiah) dan hasil penjualan lelang digunakan untuk membayar investasi yang telah ditanam Penggugat sebesar Rp. 12.000.000.000 (Dua Belas Miliar Rupiah) dan sisanya untuk membayar hutang Tergugat I terhadap kepada Tergugat II sebesar Rp. 6.500.000.000,- (enam

miliar lima ratus juta rupiah). Sebagaimana telah Penulis jelaskan sebelumnya, Majelis Hakim telah membatalkan perjanjian jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II sehingga hutang Tergugat I kepada Tergugat II sebagaimana telah dilunasi dengan jual beli tersebut kembali pada keadaan sebelum perjanjian, dan Tergugat I harus melunasi hutang tersebut. Dengan demikian Tergugat II selaku pembeli beritikad baik tidak mendapat kerugian dari dibatalkannya perjanjian jual beli atas objek sengketa yang berasal dari perjanjian *nominee*.

Berdasarkan penjelasan tersebut dapat dilihat bahwa Majelis Hakim dalam Putusan Nomor: 82/PDT.G/2013/PN.DPS telah memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik (Tergugat II) atas dibatalkannya perjanjian jual beli tanah hak milik yang didasarkan atas perjanjian *nominee*. Perlindungan hukum tersebut diberikan dengan membatalkan segala perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I, akan tetapi perjanjian antara Tergugat I dan pihak penjual (pemilik tanah awal) dinyatakan tetap sah. Majelis hakim menyatakan Perjanjian Jual Beli No. 52 tanggal 12 Januari 2012, Kuasa No. 53 tanggal 12 Januari 2012 dan Akta Jual Beli No. No. 304/2012 tanggal 6 Agustus 2012 adalah batal, serta memerintahkan agar Objek Sengketa dijual lelang (seharga minimal Rp. 18.000.000.000,- (delapan belas miliar rupiah) dan hasil penjualan lelang digunakan untuk

membayar investasi yang telah ditanam Penggugat sebesar Rp. 12.000.000.000 (Dua Belas Miliar Rupiah) dan sisanya untuk membayar hutang Tergugat I terhadap kepada Tergugat II sebesar Rp. 6.500.000.000,- (enam miliar lima ratus juta rupiah).

Terdapat 2 pandangan itikad baik, yaitu subjektif dan objektif. Yang dimaksud dengan itikad baik secara subjektif, cukup dilihat dari sikap batin atau keadaan jiwa dari pihak. Sedangkan bila diartikan secara objektif, itikad baik sendiri diartikan sebagai suatu kepatutan. Seperti tertulis pada pasal 1338 KUHPerdara yang menyebut bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Maksud dari kalimat tersebut, berarti itikad baik tidak diartikan hanya sebagai suatu kejujuran, dan tidak terletak pada jiwa manusia seperti arti subjektif sebelumnya. Melainkan itikad baik dilihat pada tindakan yang dilakukan kedua belah pihak dalam melaksanakan perjanjian.

Dalam kasus ini, Tergugat II dapat digolongkan sebagai pembeli beritikad baik dalam artian subjektif, karena Tergugat II tidak mengetahui bahwa tanah tersebut merupakan tanah yang berasal dari perjanjian nominee. Tergugat II juga telah memeriksa izin dan surat termasuk sertifikat dari tanah sengketa telah sesuai nama yang tercantum yaitu Tergugat I.

Namun, apabila Tergugat II dilihat dari artian objektif, maka Tergugat II tidak memenuhi makna dari kepatutan. Tergugat II menerapkan konsep dengan hak membeli kembali kepada Tergugat I dan

membebani bunga apabila akan dilakukan pembelian kembali. Dari hal ini dapat dilihat bahwa maksud dari Tergugat II tidak baik, karena menyalahgunakan keadaan Tergugat I yang sedang mengalami kesulitan ekonomi.

B. Status Tanah Hak Milik yang Berasal dari Perjanjian Nominee yang dibatikan oleh Hakim

Masalah perjanjian nominee dalam jual beli hak milik atas tanah ini sering terjadi di Indonesia, karena adanya WNA yang ingin memperoleh hak milik atas tanah Indonesia, yaitu dengan cara menggunakan kedok yang disebut *strooman*, dengan tujuan untuk memperoleh hak milik atas tanah. Misalnya, orang asing hendak membeli sebidang tanah hak milik, ia tidak membelinya secara langsung tetapi memakai nama dari orang lain yang berkewarganegaraan Indonesia. Apabila hal ini diketahui oleh instansi-instansi yang diberi wewenang untuk mengatur dan mengurus agraria, maka diputuskan untuk dinyatakan bahwa jual beli itu batal karena hukum dan tanahnya akan jatuh kepada Negara atas dasar hal tersebut dilarang oleh Pasal 26 ayat (2) UUPA.

Dalam praktek, minat pihak asing untuk memiliki tanah (tanpa atau beserta bangunan) yang berstatus Hak Milik atau Hak Guna Bangunan ditempuh melalui cara-cara yang sejatinya merupakan

penyelundupan hukum.”⁷¹ Salah satu penyelundupan hukum tersebut adalah perjanjian nominee. Penyelundupan hukum melalui perjanjian nominee tersebut merupakan penyelundupan hukum yang melanggar Undang-Undang.

Menurut penulis, perjanjian pinjam nama(*nominee*) adalah termasuk dalam kategori Penyelundupan Hukum. Karena Perjanjian nominee secara yuridis formal tidak menyalahi aturan, namun terdapat aturan yang jelas di dalam pasal 26 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa “setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.”

Penulis berpendapat bahwa permasalahan mengenai perjanjian jual beli tanah hak milik secara nomine yang dikategorikan sebagai penyelundupan hukum tersebut berkaitan dengan syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata. Berkaitan dengan

⁷¹ Maria S.W. Sumardjono, **WNA dan Pemilikan Hak Milik Terselubung**, Jakarta, Penerbit Kompas, 1994, hlm. 58

syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata antara lain kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Menurut Mariam Badruzaman⁷² dua syarat pertama dinamakan syarat subjektif karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian. Sedangkan dua syarat terakhir disebut syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Terkait dengan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I di atas, maka keabsahannya dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Kesepakatan Mereka yang Mengikatkan Dirinya

Berdasarkan syarat ini perjanjian harus didasarkan atas kesepakatan para pihak yang melakukan perjanjian. Dalam perjanjian jual beli tanah hak milik secara nominee kesepakatan dilakukan antara pihak pembeli tanah dan pihak penjual. Dalam hal ini kesepakatan dilakukan antara penjual dan pembeli dimana pihak pembeli yang merupakan WNA menggunakan nama orang WNI dalam perjanjian tersebut.

2. Kecakapan untuk Membuat Suatu Perjanjian

Salah satu syarat sah perjanjian adalah persetujuan para pihak yang cakap membuat suatu perjanjian. Cakap yang dimaksudkan disini adalah kecakapan menurut usia dan kecakapan menurut hukum.

Dalam perjanjian jual beli tanah hak milik secara nominee

⁷² Mariam, Badruzaman, **Asas Kebebasan Berkontrak dan Kaitannya Dengan Perjanjian Baku (Standar)**, Bandung, Alumni, 1994, hlm. 43.

kesepakatan harus dilakukan antara penjual yang merupakan WNI yang sudah cukup umur dan secara hukum cakap melakukan perjanjian dengan pihak pembeli WNA dengan menggunakan nama WNI yang sudah cukup umur dan cakap melakukan perjanjian, hal tersebut dikarenakan WNA menurut UUPA tidak dapat memiliki hak milik atas tanah di Indonesia.

3. Suatu Hal Tertentu

Suatu perjanjian haruslah dilakukan terhadap suatu hal atau objek tertentu. Objek dalam perjanjian jual beli tanah hak milik secara nominee adalah tanah hak milik di Indonesia yang menurut hukum di Indonesia dalam hal ini adalah UUPA hanya dapat dimiliki oleh WNI.

4. Suatu Sebab yang Halal

Perjanjian harus dilakukan atas objek tertentu yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karena itu para pihak dalam perjanjian harus memastikan bahwa objek dalam perjanjian tersebut telah memenuhi kausa yang halal. Perjanjian jual beli tanah hak milik secara nominee merupakan perjanjian yang tidak sah karena perjanjian jual beli tanah hak milik secara nominee tersebut bertentangan dengan kausa halal. Sehingga perjanjian jual beli tanah hak milik yang diperoleh dari perjanjian nominee berakibat batal demi hukum.

Berdasarkan penjelasan tersebut dapat diketahui bahwa perjanjian jual beli tanah hak milik yang dilakukan secara nominee tidak sesuai

dengan syarat sah perjanjian yang terdapat dalam pasal 1320 KUHPerdata khususnya syarat objektif perjanjian. Oleh karena itu, perjanjian jual beli tanah hak milik yang dilakukan secara nominee adalah batal demi hukum melalui putusan pengadilan. Artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal. Sebagaimana dikatakan Maria S.W Sumardjono bahwa “substansi perjanjian tersebut melanggar syarat objektif dan oleh karena itu adalah batal demi hukum.”⁷³ Dengan demikian tanah hak milik yang menjadi objek perjanjian jual beli tanah hak milik secara nominee tersebut jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Berbeda dengan pendapat S.W. Sumardjono tersebut, dalam Putusan Nomor: 82/PDT.G/2013/PN.DPS Majelis Hakim menyatakan bahwa “membatalkan segala perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I, akan tetapi tidak membatalkan perjanjian antara Tergugat I dan pihak penjual adalah sah” dan “Perjanjian Jual Beli No. 52 tanggal 12 Januari 2012, Kuasa No. 53 tanggal 12 Januari 2012, dan Akta Jual Beli No. No. 304/2012 tanggal 6 Agustus 2012 adalah batal “ sehingga Tanah Hak Milik tersebut adalah sah sebagai hak milik dari Tergugat I. Berkaitan dengan hal itu, Majelis Hakim berikutnya memerintahkan

⁷³ Maria SW. Sumardjono, *Op.cit*, hlm. 85.

“agar Objek Sengketa dijual lelang (seharga minimal Rp. 18.000.000.000,- (delapan belas miliar rupiah) dan hasil penjualan lelang digunakan untuk membayar investasi yang telah ditanam Penggugat sebesar Rp. 12.000.000.000 (Dua Belas Miliar Rupiah) dan sisanya untuk membayar hutang Tergugat I terhadap kepada Tergugat II sebesar Rp. 6.500.000.000,- (enam miliar lima ratus juta rupiah)” pelelangan dengan harga minimal Rp. 18.000.000.000,- (delapan belas miliar rupiah) tersebut adalah berdasarkan atas naiknya harga tanah sampai dengan Rp. 20.000.000,- per 1 M² (dua puluh juta rupiah per satu meter persegi).

Menurut Penulis, Majelis Hakim dalam putusan ini tidak menjadikan status tanah hak milik yang menjadi objek perjanjian *nominee* tersebut jatuh kepada Negara adalah dikarenakan mempertimbangkan pemberian perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik yang membeli tanah hak milik yang didasarkan atas perjanjian *nominee* (dalam putusan tersebut adalah Tergugat II) agar tidak mengalami kerugian akibat dibatalkannya perjanjian *nominee* sebagai dasar tanah hak milik yang menjadi objek dari perjanjian jual beli yang dilakukannya.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Akibat hukum dari perbuatan para pihak dalam putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 82/PDT.G/2013/PN.DPS, dilakukan balik nama seperti semula terhadap tanah objek sengketa, yaitu kembali menjadi atas nama Tergugat I.
2. Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik atas tanah hak milik yang berasal dari *perjanjian nominee* yang dibatalkan oleh hakim dapat diberikan perlindungan hukum secara represif. Perlindungan hukum represif dapat diberikan dalam bentuk sanksi yang tegas kepada pihak-pihak yang melanggar ketentuan dalam kegiatan jual beli tanah hak milik. Perlindungan hukum represif secara konkrit diberikan melalui pasal 1365 KUHPerdara dan pasal 1452 KUHPerdara.
3. Bahwa perjanjian jual beli tanah hak milik yang dilakukan secara nominee tidak sesuai dengan syarat sah perjanjian yang terdapat dalam pasal 1320 KUHPerdara khususnya syarat objektif perjanjian. Oleh karena itu, perjanjian jual beli tanah hak milik yang dilakukan secara nominee adalah batal demi hukum melalui putusan pengadilan. Artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal. Sebagaimana dikatakan Maria S.W Sumardjono bahwa “substansi perjanjian tersebut melanggar syarat objektif dan oleh karena itu adalah batal demi hukum.

Dengan demikian tanah hak milik yang menjadi objek perjanjian jual beli tanah hak milik secara nominee tersebut jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

4. Dilakukan pelelangan terhadap tanah objek sengketa yang kemudian uang dari hasil penjualan diberikan kepada WNA dan WNI (Tergugat I)

B. Saran

1. Saran bagi Hakim

Hakim diharapkan dapat lebih berhati-hati dalam mempertimbangkan itikad baik dalam perjanjian jual beli tanah hak milik yang berasal dari perjanjian *nominee* yang telah dibatalkan oleh Hakim tersebut sehingga dapat memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik demi memnuhi keadilan dan kepastian hukum terhadapnya.

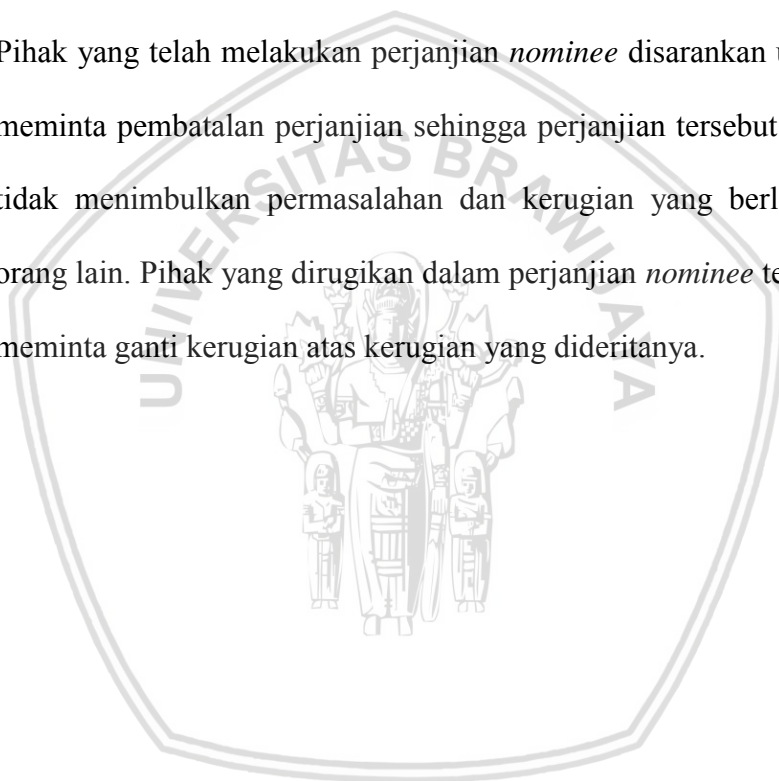
2. Saran bagi Masyarakat

Masyarakat diharapkan dapat lebih mengetahui tentang syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPdata sehingga dapat membuat suatu perjanjian yang sesuai dengan syarat sah tersebut. Hal tersebut dikarenakan dengan mengetahui syarat sah perjanjian tersebut masyarakat akan dapat mengetahui bahwa jual beli tanah hak milik yang dilakukan dengan perjanjian *nominee* adalah perjanjian yang tidak sah sehingga berakibat batal demi hukum. Oleh karena itu, pihak-pihak yang

terkait dalam perjanjian jual beli tanah hak milik berdasarkan perjanjian *nominee* tersebut dapat menerima kerugian atau bahkan digugat memberikan ganti kerugian kepada pihak lain. Dengan lebih mengetahui syarat sah perjanjian tersebut masyarakat dapat terhindar dari kerugian ataupun meminta pembatalan dan ganti kerugian atas perjanjian *nominee* yang telah dibuat.

3. Saran bagi Pihak yang Melakukan Perjanjian *Nominee*

Pihak yang telah melakukan perjanjian *nominee* disarankan untuk segera meminta pembatalan perjanjian sehingga perjanjian tersebut kedepannya tidak menimbulkan permasalahan dan kerugian yang berlebih kepada orang lain. Pihak yang dirugikan dalam perjanjian *nominee* tersebut dapat meminta ganti kerugian atas kerugian yang dideritanya.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

Arrasjid, Chainnur. **Dasar-dasar Ilmu Hukum**, Sinar Grafika, Jakarta: 2008.

Arto, Mukti. **Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama**, Pustaka Pelajar, Yogyakarta: 2004.

Effendi, Bachtiar. **Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah**, Alumni Bandung: 1982.

Harahap, M. Yahya. **Hukum Acara Perdata**, Sinar Grafika, Jakarta: 1995.

J. Satrio. **Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian**, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung: 1995.

Makaro, Moh. Taufik. **Pokok-pokok Hukum Acara Perdata**, PT. Rineka Cipta, Jakarta: 2004.

Marzuki, Peter Mahmud. **Penelitian Hukum**, Press Media, Jakarta: 2005.

Mas, Marwan. **Pengantar Ilmu Hukum**, Ghalia Indonesia, Bogor: 2014.

Perangin, Effendi. **401 Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria**, Rajawali Pers, Jakarta: 1986.

_____, **Permohonan Hak Atas Tanah**. Rajawali, Jakarta: 1987.

Purnamasari, Irma Devita. **Hukum Pertanahan**. Kaifa, Bandung: 2010.

R. Soeroso. **Perjanjian di Bawah Tangan: Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum**. Sinar Grafika, Jakarta: 2010.

Santoso, Urip. **Hukum Agraria: Kajian Komprehensif**. Prenada Media Grup, Jakarta: 2013.

Setiawan. **Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata**. PT Alumni, Bandung: 1992.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. **Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat**, cetakan ke-11. Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2009.

Subekti. **Aneka Perjanjian**. Alumni, Bandung: 1985.

_____. **Hukum Perjanjian**, cetakan ke-19. PT. Intermasa, Jakarta: 2002.

Sudaryanto, Agus. **Pengantar Ilmu Hukum**. Setara Press, Malang: 2015.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Pradnya
 Paramita, Jakarta, 1985

Undang-undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok
 Agraria, Pradnya Paramita, Jakarta, 1985

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

Jurnal

Erna Widjayanti, **Itikad Baik dalam Jual Beli Tanah di Indonesia**, Jurnal
 Ilmiah Hukum Volume 11 No. 1 Januari-Juni 2010

Internet

Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.82/PDT.G/2013/PN.DPS.
<https://putusan.mahkamahagung.go.id/putusan/downloadpdf/3475baca4a-df1b1dfaf1c66920866f2e/pdf>

Hasanudin. Pertimbangan Hukum Hakim dalam Putusan Perkara Perdata dengan Menggunakan Terjemahan Burgerlijk Wetboek (online). 2016.
<http://pn-tilamuta.go.id/2016/07/12/pertimbangan-hukum-hakim-dalam-putusan-perkara-perdata-dengan-menggunakan-terjemahan-burgerlijk-wetboek/>

Tutik Widiawati, Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan terhadap Putusan Verstek Cerai Gugat (online). <http://repo.iain-tulungagung.ac.id/766/2/BAB%20II.pdf>

<http://eprints.ung.ac.id/2737/7/2013-1-74201-271409184-bab3-29072013050953.pdf>

site.bpn.go.id/o/Beranda/Layanan-Pertanahan/PELAYANAN-PEMELIHARAAN-DATA-PENDAFTARAN-TANAH/PERALIHAN-HAK-ATAS-TANAH-DAN-SATUAN-RUMAH-SUSUN/JUAL-BELI.aspx